



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 350] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, दिसम्बर 4, 2014/अग्रहायण 13, 1936
No. 350] NEW DELHI, THURSDAY, DECEMBER 4, 2014/AGRAHAYANA 13, 1936

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 2 दिसम्बर 2014

सं. टीएमपी/24/2014—केपीटी—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कांडला पत्तन न्यास की कांडला भूमि के दर ढांचे के संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/24/2014—केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i) श्री टी.एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)
(ii) श्री चन्द्र भान सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(नवम्बर 2014 के 13वें दिन पारित)

यह मामला 1 जनवरी 2014 से 31 दिसम्बर 2018 तक की अवधि के लिए 'क से छ' श्रेणियों हेतु कांडला में कांडला भूखंडों के दर ढांचे के संशोधन के लिए कांडला पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) के कांडला भूखंडों (क से छ श्रेणियाँ) के लिए पट्टा किराये आदेश सं. टीएमपी/21/2010—केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा आखिरी बार संशोधित किए गए थे।

2.2. उक्त आदेश में, कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किराये लगातार तीन-तीन वर्षों अर्थात् जुलाई 1999 से 31 दिसम्बर 2003, 1 जनवरी 2004 से 31 दिसम्बर 2008 और 1 जनवरी 2009 से 31 दिसम्बर 2013 तक की अवधि के लिए अनुमोदित किए गए थे। उक्त आदेश में अनुमोदित संशोधित पट्टा किराये पूर्वव्यापी प्रभाव से दिए गए थे। कांडला भूखंडों के पट्टा किराये की वैधता 31 दिसम्बर 2013 तक निर्धारित की गई थी।

3.1. केपीटी द्वारा दाखिल किए गए मौजूदा प्रस्ताव पर आगे बढ़ने से पहले, यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कुछ पक्षों ने इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये में पूर्वव्यापी संशोधन को मुख्य रूप से चुनौती देते हुए माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाएं दाखिल की थीं। तथापि, माननीय उच्च न्यायालय ने उक्त आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 को लागू किए जाने पर रोक नहीं लगाई थी।

3.2. इसी बीच, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 27 दिसम्बर 2013 द्वारा इस आधार पर इसकी समाप्ति की तारीख अर्थात् 31 दिसम्बर 2013 से 30 जून 2014 तक कांडला भूमि के पट्टा किरायों की वैधता के विस्तार की मांग की थी कि कांडला भूखंड के लिए दरों के संशोधन हेतु इसका प्रस्ताव विचाराधीन है और प्रस्ताव को दाखिल करने में इसको कुछ समय लगेगा।

3.3. इस प्राधिकरण ने कांडला भूखंडों के मौजूदा पट्टा किरायों की वैधता को इसकी समाप्ति की तारीख से 30 सितम्बर 2014 तक विस्तारित करते हुए 4 जुलाई 2014 को एक आदेश पारित किया था। उक्त आदेश में यह विनिर्दिष्ट किया गया है कि केपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर केपीटी भूखंडों के लिए इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाने वाले पट्टा किराये केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होंगे। प्रदान किया गया दरमान की वैधता का विस्तार इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 को चुनौती देते हुए याचिकाकर्ताओं द्वारा दाखिल की गई रिट याचिकाओं में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन है।

4. केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 26 जून 2014 द्वारा 'क' से 'च' तथा 'छ' श्रेणियों के लिए कांडला भूखंड हेतु दरों के संशोधन के लिए अपना बृहत् प्रस्ताव दाखिल किया था। केपीटी के प्रस्ताव के मुख्य बिन्दु नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

- (i) एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 कांडला पत्तन न्यास द्वारा 23 जनवरी 2014 को अंगीकृत किए गए थे।
- (ii) जैसाकि अधिकार दिया गया था, जनवरी 2014 से दिसम्बर 2018 तक कांडला भूखंड के दर ढांचे में संशोधन करने के लिए भूमि मूल्यांकन समिति (एलवीसी) नियुक्त की गई थी। केपीटी द्वारा अग्रेषित एलवीसी की बैठक के कार्यवृत्तों में कहा गया है कि समिति के अध्यक्ष के रूप में उपाध्यक्ष द्वारा अध्यक्षता की गई थी और सचिव, मुख्य अभियंता तथा यातायात प्रबंधक, एलवीसी के अन्य सदस्यों में शामिल थे।
- (iii) (क) एलवीसी के निदेश के अनुसार, सरकार द्वारा अनुमादित मूल्यांकनकर्ता फरवरी 2014 में केपीटी द्वारा नियुक्त किया गया था। पत्तन ने वीपीटी द्वारा नियुक्त किए गए अनुमादित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति अग्रेषित की थी।
(ख) मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, भूमि मूल्यांकनकर्ता ने निम्नलिखित विकल्पों के अधीन भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए भूमि मूल्यों की अनुशंसा की थी:-
 - भूमि रिकलमेशन के बिना और अवसंरचना के साथ
 - भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ; और
 - जैसे और जहां आधार
- (iv) एलवीसी ने 23 अप्रैल 2014 को हुई अपनी बैठक में क, घ1, घ2, घ3, ङ तथा छ के सिवाय सभी भूमि श्रेणियों के लिए "जैसे और जहां आधार" पर भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई भूमि के मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किराये की अनुशंसा करने का निर्णय लिया था। भूमि की इन 6 श्रेणियों के मामले में, एलवीसी ने निम्नलिखित आधार पर भूमि के मूल्यांकन की अनुशंसा की थी:-

(क) श्रेणी क:

क श्रेणी के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने रु. 2060/- प्रति वर्ग मीटर की दर से "जैसे और जहां आधार" पर भूमि का मूल्यांकन किया था। उसके विपरीत, केपीटी ने एलवीसी की अनुशंसा के आधार पर रु. 3942/- प्रति वर्ग मी. की दर से भूमि के मूल्य पर विचार किया था। केपीटी ने कहा था कि पिछले संशोधन के दौरान क श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य ख1 श्रेणी से अधिक था। मौजूदा कार्यवाही में, मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित 'क' श्रेणी के लिए, तथापि, भूमि मूल्य 'ख1' श्रेणी के लिए भूमि के मूल्यांकन से कम था। उसके मद्देनजर क श्रेणी के लिए दरें भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(क)(v) में यथा उपलब्ध किसी अन्य कारक पर विचार करते हुए विपश्चित किया गया है। तदनुसार, क श्रेणी के लिए दर ख1 श्रेणी के समानुपात में परिगणित किया गया है। ('क' श्रेणी के लिए 2009 में भूमि मूल्य X 2014 में मूल्यांकनकर्ता के अनुसार ख1 श्रेणी का भूमि मूल्यांकन / 2009 में ख1 श्रेणी का भूमि मूल्यांकन)। अर्थात् भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित रु. 2060 प्रति वर्ग मीटर की बजाय $1840 \times 3192/1490 = ₹3942$ प्रति वर्ग मी.।

(ख) भूमि घ की मुख्य श्रेणी के अधीन घ1, घ2, घ3 की भूमि की उप-श्रेणियां:-

श्रेणी घ1, घ2 और घ2 के अधीन भूमि की उप-श्रेणियों के लिए पट्टा किराये "जब और जहां आधार" के विकल्प के अधीन भूमि की तदनुसूची श्रेणियों के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट में रु. 2131/- प्रति वर्ग मीटर, रु. 1920/- प्रति वर्ग मीटर और रु. 2131/- की दर से मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि मूल्य के स्थान पर क्रमशः रु. 3298/- प्रति वर्ग मीटर, रु. 2153/- प्रति वर्ग मीटर, रु. 3089/- प्रति वर्ग मीटर की दर से हाल ही में नीलामी के दौरान प्राप्त भूमि के उच्चतम मूल्य के आधार पर अनुशंसा की थी।

(ग) श्रेणी ङ:

इस श्रेणी के लिए, मूल्यांकनकर्ता द्वारा "भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ" के लिए दिया गया भूमि मूल्य श्रेणी ख, ग तथा च के लिए सुविचारित "जैसे और जहां आधार" पर मूल्यांकित भूमि के मूल्य की बजाय रु. 5836/- प्रति वर्ग मीटर पर सुविचारित किया गया है।

(घ) श्रेणी छ:

श्रेणी छ1 के मामले में, भूमि का मूल्य वार्षिक 2 प्रतिशत वृद्धि के साथ 2011 की नीलामी के दौरान प्राप्त उच्चतर दर पर विचार करते हुए निर्धारित किया गया है। श्रेणी छ-2 के मामले में, मूल्य छ1 के लिए दर के संदर्भ में भारित औसत पद्धति द्वारा निर्धारित किया गया है (छ1 के लिए दर X छ2 के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर/छ1 श्रेणी के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर)।

विस्तार से बताने के लिए, एलवीसी ने अपनी बैठक दिनांक 10 मार्च 2014 (बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति पूर्ववर्ती केपीटी पत्र दिनांक 21 अप्रैल 2014 के साथ संलग्न की गई है) में निम्नलिखित पांच विकल्पों क अधीन भूखंड के मूल्यांकन पर विचार किया था और 2014 तक 2 प्रतिशत वार्षिक द्वारा विधिवत् वर्धित 2011 में उच्चतम स्वीकृत निविदा के आधार पर 'छ1' श्रेणी के लिए भूमि के मूल्य की

अनुशांसा की थी। मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई 'छ2' श्रेणी के लिए भूमि का मूल्यांकन 'छ1' श्रेणी के लिए एलवीसी द्वारा अनुशांसित भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में समानुपातिक रूप से ऊर्ध्वमुखी अद्यतन किया गया है। इस संबंध में प्रासंगिक सूचना नीचे तालिकाबद्ध की गई है:-

श्रेणी छ-1:

(i) एलवीसी द्वारा सुविचारित भूमि का मूल्यांकन:

(क).	राज्य सरकार रेडी रिकनर (कांडला पत्तन भूखंडों के लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है। ये दरें किदाना, मिटीरोहर के चारों ओर के गांवों की हैं।)	₹1050/- प्रति वर्ग मी.
(ख).	वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं
(ग).	समान अंतरणों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी	₹14,216/- प्रति वर्ग मी. नीलामी छ-1 स्थान पर 2011 में की गई थी।
(घ).	भूमि बिना रिकलमेशन तथा अवसंरचना के साथ के लिए बोर्ड द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।	₹12,375/-
(ङ).	कोई अन्य कारक: बोर्ड ने संकल्प सं. 74 दिनांक 16 जुलाई 2013 द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मी. की भारत औसत दर अनुमोदित की थी और तदनुसार मंत्रालय/उच्चतम न्यायालय को सूचित किया था।	₹10,523/- प्रति वर्ग मी.

(ii). एलवीसी द्वारा अनुशांसित भूमि का मूल्यनिर्धारण और मौजूदा प्रस्ताव में भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे दिया गया है:-

(क).	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ वर्ष 2011 में नीलामी के दौरान प्राप्त उच्चतम दर $(14216 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02) = ₹15086.13$ प्रति वर्ग मीटर	₹15086.13
(ख).	पट्टा किराया @ 6%	₹905.17 प्रति वर्ग मी.

श्रेणी छ-2:

(i). एलवीसी द्वारा सुविचारित भूमि का मूल्यनिर्धारण:

(क).	राज्य सरकार रेडी रिकनर (कांडला पत्तन भूखंडों के लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है। ये दरें किदाना, मिटीरोहर के चारों ओर के गांवों की हैं।)	₹1050/- प्रति वर्ग मी.
(ख).	वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं
(ग).	समान अंतरणों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी	शून्य
(घ).	बोर्ड द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	₹8,170/- (छ-II श्रेणी)
(ङ).	कोई अन्य कारक: बोर्ड ने संकल्प सं. 74 दिनांक 16 जुलाई 2013 द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मी. की भारत औसत दर अनुमोदित की थी और तदनुसार मंत्रालय/उच्चतम न्यायालय को सूचित किया था।	₹9959.89 प्रति वर्ग मी. (छ1 के लिए अनुशांसित भूमि के मूल्यनिर्धारण के आधार पर विपश्चित) [अर्थात् 15086.13/12,375 * 8,170]

(ii). एलवीसी द्वारा अनुशांसित भूमि का मूल्यनिर्धारण और मौजूदा प्रस्ताव में भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे दिया गया है:-

(क).	छ-1 श्रेणी की दर/छ-1 श्रेणी के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर X छ-2 श्रेणी के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर $(₹15086.13/₹12375.00 \times ₹8170)$	₹9959.89
(ख).	पट्टा किराया 6%	₹597.59 प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष

- (v) सारबद्ध करने के लिए, कांडला भूखंडों की विभिन्न श्रेणियों अर्थात् एलवीसी द्वारा सुविचारित 'क से छ' की भूमि का मूल्यनिर्धारण, जैसाकि केपीटी द्वारा अग्रेषित बैठक दिनांक 23 अप्रैल 2014 के कार्यवृत्तों की प्रति से देखा गया है, संदर्भ के लिए नीचे प्रस्तुत किया गया है। आखिरी कॉलम कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए एलवीसी द्वारा आखिरकार अनुशंसित भूमि के मूल्य को दर्शाते हुए नीचे दिया गया है।

(₹ प्रति वर्ग मी.)

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	1-1-2009 को आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये	कांडला पत्तन न्यास के कांडला भूखंडों का बाजार मूल्य						
			जन्तरी दर (गुजरात सरकार)	पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत अंतरण	हाल ही की नीलामी दरें	01-01-2014 को मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त भूमि मूल्यांकन (वर्ग मी. में)			पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए भूमि मूल्यांकन समिति द्वारा यथा अनुशंसित 1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य
		1-1-2009 को पट्टा किराये प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष				भूमि रिकलमेशन के बिना और अवसंरचना के साथ	भूमि रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ	कांडला में स्थित भूमि का जैसे और जहां आधार	
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	110.40	कांडला के लिए कोई जन्तरी दर उपलब्ध नहीं है। तथापि, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त भूमि हेतु निकटवर्ती गांव की दर रु. 1050.00 मी.2 है।	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	--	2575.00	3350.00	2060.00	3942.00
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं				--	--	--	--	
ख1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	89.40			--	3648.00	4560.00	3192.00	3192.00
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	80.40			--	3283.00	4140.00	2873.00	2873.00
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि				--	--	--	--	
ग1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	80.40			--	2500.00	3520.00	1800.00	1800.00
ग2	अन्य प्लॉट	64.80			--	2200.00	3000.00	1500.00	1500.00
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि				--	--	--	--	
घ1	एनएच-8 पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	100.20			₹3298.00 मी.2	घ1-2368 मी.2	घ1-3080 m2	घ 1-2131 मी.2	3298.00
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	89.40			₹2153.00 मी. 2	2131.00	2770.00	1920	2153.00
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	85.20			₹3089.00 मी. 2	2368.00	3080.00	2131	3089.00
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट के रोड़ से एब्यूटिंग प्लाट					2250.00	2925.00	2025	2025.00
घ5	नमक के लिए एनएच-8 के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ					2850.00	3705.00	2565	2565.00
ङ	गोदियों के भीतर भूमि	180.60			--	5336.00	5836.00	3080.00	5836.00
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक								
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	100.20			--	3920.00	4900.00	3430.00	3430.00

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	1-1-2009 को आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये	कांडला पत्तन न्यास के कांडला भूखंडों का बाजार मूल्य						
			जन्तरी दर (गुजरात सरकार)	पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत अंतरण	हाल ही की नीलामी दरें	01-01-2014 को मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त भूमि मूल्यांकन (वर्ग मी. में)			पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए भूमि मूल्यांकन समिति द्वारा यथा अनुशंसित 1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	94.80			--	7680.00	9600.00	6720.00	6720.00
छ	रेलवे साइडिंग और मै. इफको तथा मै. आईओसीओ (एलपीजी) को जाने वाली के बीच पुराने कांडला पर स्थित लिक्विड भंडारण टैंकों की भूमि (पिछले प्रशुल्क आदेश में विवरण)	442.80			--	--	--	--	--
	लिक्विड भंडारण टैंकों की भूमि (मौजूदा प्रस्ताव में विवरण)								--
छ1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिमी तट तक स्थित भूमि	पिछले आदेश में ऐसी कोई उप-श्रेणियां नहीं हैं।	1050	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	14216	12375.00	14850.00	11138.00	15086.13
छ2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि		1050	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	---	8170.00	9804.00	7353.00	9959.89

(vi). एलवीसी की अनुशंसा के आधार पर, केपीटी के न्यासी बोर्ड ने 10 जून 2014 को हुई अपनी बैठक में श्रेणियां क से छ के लिए 1 जनवरी 2014 से आरक्षण कीमत अथवा भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करते हुए केपीटी भूखंडों के पट्टा किराया में संशोधन के लिए प्रस्ताव अनुमोदित किया था। तदनुसार, केपीटी ने नीचे तालिकाबद्ध केपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये के रूप में बाजार कीमत/आरक्षण कीमत के अनुमोदन की मांग की थी:-

(₹ प्रति वर्ग मी.)

क्र. सं.	श्रेणी का विवरण	आदेश सं. टीएमपी/21/2010-केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया (1-1-2009 के अनुसार)		1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य	1-1-2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये के रूप में प्रस्तावित आरक्षण कीमत
		भूमि का बाजार मूल्य	अनुमोदित पट्टा किराया		
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	1840.00	110.40	3942.00	236.52
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं				
ख1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1490.00	89.40	3192.00	191.52
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	1340.00	80.40	2873.00	172.38
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि				
ग1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1340.00	80.40	1800.00	108.00
ग2	अन्य प्लॉट	1080.00	64.80	1500.00	90.00
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि				
घ1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लॉट	1670.00	100.20	3298.00	197.88
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1490.00	89.40	2153.00	129.18
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1420.00	85.20	3089.00	185.34
घ4	जौरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट के रोड़ से एब्यूटिंग प्लॉट		--	2025.00	121.50
घ5	नमक के लिए एनएच-8ए के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ		--	2565.00	153.90

क्र. सं.	श्रेणी का विवरण	आदेश सं. टीएमपी/21/2010—केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया (1-1-2009 के अनुसार)		1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य	1-1-2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये के रूप में प्रस्तावित आरक्षण कीमत
		भूमि का बाजार मूल्य	अनुमोदित पट्टा किराया		
ड	गोदियों के भीतर भूमि	3010.00	180.60	5836.00	350.16
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक			--	
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	1670.00	100.20	3430.00	205.80
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	1580.00	94.80	6720.00	403.20
छ	लिविड भंडारण टैंकों की भूमि		442.80		
छ1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक क पश्चिमी तट तक स्थित भूमि			15086.13	905.17
छ2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि			9959.89	597.59

5. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केपीटी का प्रस्ताव दिनांक 26 जून 2014 संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त हुई टिप्पणियां केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने अपने पत्रों दिनांक 19 अगस्त 2014 और 10 अक्टूबर 2014 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपनी अभ्युक्तियां भेजी थी।

6. प्रस्ताव की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 1 अगस्त 2014 द्वारा कुछ बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। संयुक्त सुनवाई के बाद, केपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 19 अगस्त 2014 द्वारा अपना जवाब भेजा था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों तथा केपीटी के प्रत्युत्तर का सार अनुवर्ती अनुच्छेदों में दिया गया है।

7.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 4 अगस्त 2014 को केपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। केपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। संयुक्त सुनवाई में, केपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

7.2. संयुक्त सुनवाई में यथा निर्णीत, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 8 अगस्त 2014 द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं पर 19 अगस्त 2014 तक कार्यवाई करने का अनुरोध किया गया था:-

- (i). संयुक्त सुनवाई में भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल), हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल), गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई), इंडियन फार्मर्स फर्टिलाइजर कॉर्पोरेटिव लिमिटेड (इफको) और कांडला पोर्ट कर्मचारी संघ (केपीकेएस) द्वारा किए गए लिखित निवेदनों पर टिप्पणियां भेजें। उपयोक्ताओं द्वारा किए गए लिखित निवेदनों की प्रति केपीटी को भेजी गई थी।
- (ii). संयुक्त सुनवाई के दौरान, कुछ उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों ने भूमि मूल्यांकन पर मुद्दे उठाए थे। उनमें से कुछ थे -
 - (क). बीपीसीएल ने बताया था कि वे ग1 श्रेणी के तहत वर्गीकृत किए गए थे। परन्तु, जनवरी 2014 से, वे छ2 श्रेणी में स्थानांतरित किए गए थे जबकि भौतिक पैरामीटरों में कोई बदलाव नहीं था। छ2 श्रेणी के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया लगभग रु. 600/वर्ग मी. है जोकि बहुत ज्यादा तथा अनुचित है।
 - (ख). हाल ही के अंतरणों के आधार पर सुविचारित भूमि का मूल्यांकन पल्लन भूखंडों से 20 कि.मी. दूर अंतरण से संबंधित है जोकि प्रासंगिक नहीं है।
 - (ग). फ्रीहोल्ड भूमि के लिए भूमि मूल्यांकन पर विचार करना और इसे लीजहोल्ड भूमि के लिए लागू करना उचित नहीं होगा।
 - (घ). समीपवर्ती निजी पल्लन जो अधिक सुविधाएं उपलब्ध करवाता है रु. 36/वर्ग मी. वसूल करता है।

भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 18(क) विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को सामान्य तौर पर भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य की अनुशंसा करने के लिए खंड 18(क) में 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के अधिकतम को लेखा में लिया जाएगा। यदि एलएसी भूमि मूल्य की अनुशंसा करने के लिए उच्चतम कारक का चयन नहीं करता है तो भूमि नीति दिशानिर्देशों में उक्त खंड कारकों को लिखित में दर्ज किए जाने की अपेक्षा करता है।

भूमि मूल्यांकन पर संयुक्त सुनवाई के दौरान उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों द्वारा उठाई गई उपर्युक्त आपत्तियों तथा चिंताओं के मद्देनजर, केपीटी को उसके प्रस्ताव पर दोबारा विचार करने तथा 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसरण करते हुए संशोधित, यदि आवश्यक हो, करने तथा इसे दो सप्ताह की अवधि अर्थात् 19 अगस्त 2014 तक दाखिल करने की सलाह दी गई थी। केपीटी को यह पुष्टि करने की सलाह भी दी गई थी कि भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अंगीकृत भूमि का मूल्यांकन वास्तविक और प्रतिनिधि है।

(iii). हमारी प्रश्नावली दिनांक 1 अगस्त 2014 पर केपीटी का प्रत्युत्तर शीघ्र दो सप्ताह में अर्थात् 19 अगस्त 2014 तक भेजे।

8.1. उपर्युक्त पैरा 7.2.(i) में दिए गए संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के संदर्भ में, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक शून्य सितम्बर 2014 द्वारा बीपीसीएल, एचपीसीएल, जीसीसीआई, इफको द्वारा किए गए लिखित निवेदनों पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। संयुक्त सुनवाई के बाद, केपीकेएस ने अपने पत्र दिनांक 19 अगस्त 2014 द्वारा आगे और निवेदन दिए थे।

8.2. उपर्युक्त पैरा 7.2.(ii) में यथा दी गई संयुक्त सुनवाई में निर्णीत कार्यवाई के बिन्दु के संदर्भ में, केपीटी ने अपने पूर्व प्रस्ताव में किसी संशोधन का प्रस्ताव नहीं किया है। तथापि, केपीटी ने उपयोक्ताओं द्वारा उठाए गए बिन्दुओं पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं। उपयोक्ताओं द्वारा उठाए गए मुख्य बिन्दुओं और केपीटी द्वारा अपने पत्रों दिनांक 19 अगस्त 2014 और दिनांक 17 सितम्बर 2014 द्वारा दिए गए जवाब नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

क्र.सं.	कार्यवाई बिन्दु	केपीटी का जवाब
(क).	बीपीसीएल ने बताया था कि वे ग-1 श्रेणी के अंतर्गत वर्गीकृत किए गए थे। परन्तु, जनवरी 2014 से, उन्हें छ-2 श्रेणी में स्थानांतरित कर दिया गया है जबकि भौतिक पैरामीटरों में कोई बदलाव नहीं हुआ है। छ-2 श्रेणी के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया रु. 600/वर्ग मी. प्रतिवर्ष है जोकि बहुत ज्यादा और अनुचित है।	भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार, दरें प्रयोजन पर विचार करते हुए भी निर्धारित किए जाने हैं। इसलिए, सभी पट्टे, जो लिक्विड टैंकों के लिए भूमि आवंटित की गई है, पहले सुविचारित दूरी की बजाय छ-1 तथा छ-2 श्रेणियों के अधीन सुविचारित किए गए हैं।
(ख).	पत्तन भूखंडों से 20 कि.मी. दूर अंतरण से संबंधित हाल ही के अंतरणों के आधार पर भूमि के मूल्य-निर्धारण पर विचार किया गया है जोकि प्रासंगिक नहीं है।	भूमि से 20 कि.मी. दूर अंतरण केवल पट्टा किराये से विपथित मूल्य-निर्धारण को क्रास चैक करने और बहुत ही उपयुक्त तथा तर्कसंगत मूल्यनिर्धारण पर पहुंचने के लिए अतिरिक्त विकल्प सृजित करने के लिए लिया गया है। तथापि, पट्टा किराये से विपथित मूल्यनिर्धारण अंतिम माना गया है।
(ग).	फ्रीहोल्ड भूमि के लिए भूमि मूल्यनिर्धारण पर विचार करना तथा इसे लीजहोल्ड भूमि के लिए लागू करना उचित नहीं है।	यह स्पष्ट किया गया है कि चूंकि पट्टा किराया, गोदी क्षेत्र के अन्दर के लिए टीएएमपी दर तथा विभिन्न संपत्तियों से किराया करारों से विपथित मूल्यनिर्धारण अधिक हैं और इसे मूल्यनिर्धारण के अंतिम सार के लिए अंगीकृत किया गया है। फ्रीहोल्ड मूल्यनिर्धारण को अंतिम नहीं माना गया है।
(घ).	समीपवर्ती निजी पत्तन जो अधिक सुविधाएं प्रदान करता है रु. 36/वर्ग मी. वसूल करता है।	कांडला पत्तन न्यास ने पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के अनुसार दर संशोधन किए थे। इसलिए, निजी पत्तन की दरें लागू नहीं होंगी।

8.3. संयुक्त सुनवाई के बाद, श्री दुष्यंत अरुणकांत शाह से उनके पत्र दिनांक 18 अगस्त 2014 और कांडला लिक्विड टैंक टर्मिनल एसोसिएशन से उनके पत्र दिनांक 3 सितम्बर 2014 द्वारा टिप्पणियां प्राप्त हुई थीं। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 16 सितम्बर 2014 द्वारा प्रत्युत्तर दिया था। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 सितम्बर 2014 द्वारा एफसीआई की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां भेजी थीं जोकि पत्तन को सीधे एफसीआई से प्राप्त हुए दिखाई देते हैं। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि हमें एफसीआई से कोई लिखित टिप्पणियां प्राप्त नहीं हुई थीं और न ही हमने एफसीआई की टिप्पणियां केपीटी को अग्रपेक्षित की थीं।

9.1. उपर्युक्त पैरा में बताए गए 7.2.(iii) कार्यवाई के बिन्दु के संबंध में अर्थात् हमारे पत्र दिनांक 1 अगस्त 2014 के कवर में उठाए गए प्रश्नों का जवाब, केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 अगस्त 2014 द्वारा प्रत्युत्तर दिया था। जैसाकि पहले बताया गया है, केपीटी द्वारा अपने पत्रों दिनांक 19 अगस्त 2014 द्वारा प्रेषित जवाब के अवलोकन पर, यह देखा गया था कि केपीटी द्वारा प्रेषित सूचना में अभी भी कुछ सूचना अन्तर हैं। इसलिए, केपीटी द्वारा पत्र दिनांक 19 अगस्त 2014 द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने के लिए हमारे पत्र दिनांक 3 सितम्बर 2014 द्वारा अनुरोध किया गया था। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 17 सितम्बर 2014 द्वारा अपना जवाब भेजा था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और उनपर केपीटी द्वारा अपने पत्रों दिनांक 19 अगस्त 2014 और 17 सितम्बर 2014 द्वारा प्रेषित जवाब नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	केपीटी का जवाब
(1).	सामान्य:	
(i).	केपीटी ने संपदा किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत किए जाने वाले प्रारूपों में निर्धारित प्रशुल्क फाइलिंग फार्म अर्थात् फार्म 1, फार्म-2क और फार्म 2ख नहीं दिए हैं। केपीटी विधिवत् भरे गए ये फार्म प्रस्तुत करें।	प्रासंगिक फार्म अर्थात् प्रारूपों में निर्धारित फार्म 1, फार्म-2क और फार्म 2ख भेजे गए हैं।
(ii).	फार्म-1 की टिप्पणी 1, 2 और 3 के अनुसार, केपीटी से अपेक्षा की जाती है कि निम्नलिखित भेजें :-	
(क).	यह पुष्टि करते हुए एक प्रमाणपत्र कि पट्टा किरायों के लिए केपीटी का प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि नीति, 2014 की पुष्टि करता है।	यह पुष्टि की गई है कि कांडला भूमि के पट्टा किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव भारत सरकार, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2014 की पुष्टि करता है।
(ख).	इस आशय का प्रमाणपत्र कि पट्टे पर दी गई भूमि (श्रेणी वार) पत्तन भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।	यह प्रमाणित किया गया है कि पट्टे पर दी गई भूमि (श्रेणी वार) पत्तन भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।

(ग).	वाणिज्यिक तथा अन्य प्रयोजनों के लिए पत्तन द्वारा प्रदत्त पट्टों के ब्योरे, श्रेणीवार अलग-से पिछले तीन वर्षों के लिए।	अपेक्षित ब्योरे नीचे दिए गए हैं:- <table><tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="3">पिछले 3 वर्षों में प्रदत्त पट्टों के ब्योरे</td></tr><tr><td>वर्ष</td><td>2011-12</td><td>2012-13</td><td>2013-14</td></tr><tr><td></td><td>शून्य</td><td>शून्य</td><td>गोदाम के प्रयोजन के लिए निविदा के माध्यम से अपफ्रंट आधारपर प्रदत्त पट्टे का 25.24 एकड़ (05 सं. प्लाट)। शेष अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम और रु. 1/प्लाट का वार्षिक पट्टा किरायों पर।</td></tr></table>				क्र.सं.	पिछले 3 वर्षों में प्रदत्त पट्टों के ब्योरे			वर्ष	2011-12	2012-13	2013-14		शून्य	शून्य	गोदाम के प्रयोजन के लिए निविदा के माध्यम से अपफ्रंट आधारपर प्रदत्त पट्टे का 25.24 एकड़ (05 सं. प्लाट)। शेष अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम और रु. 1/प्लाट का वार्षिक पट्टा किरायों पर।
क्र.सं.	पिछले 3 वर्षों में प्रदत्त पट्टों के ब्योरे																
वर्ष	2011-12	2012-13	2013-14														
	शून्य	शून्य	गोदाम के प्रयोजन के लिए निविदा के माध्यम से अपफ्रंट आधारपर प्रदत्त पट्टे का 25.24 एकड़ (05 सं. प्लाट)। शेष अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम और रु. 1/प्लाट का वार्षिक पट्टा किरायों पर।														
(iii).	यदि किसी मामले पर वर्तमान प्रस्ताव महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2014 से विपथन करता है तो केपीटी विपथनों के कारणों का औचित्य बताते हुए उसके ब्योरे भेजे।	लागू नहीं															
(iv).	कांडला भूखंडों के पट्टा किराये के संशोधन के लिए केपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए केपीटी के न्यासी बोर्ड के संकल्प दिनांक 10 जून 2014 की प्रति अग्रेषित करें।	बोर्ड संकल्प सं. 236 दिनांक 10-06-2014 की प्रति भेजी गई है।															
(v).	केपीटी 25 मार्च 2011 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 1 जनवरी 2009 के अनुसार पट्टा किराये और प्रस्तावित संशोधन के लेखा पर (प्रतिशत रूप में) प्रभाव के साथ दरों तथा प्रस्तावित किरायों में विधिवत् वृद्धि किए जाने के बाद 31 दिसम्बर 2013 के अनुसार मौजूदा पट्टा किराये की तुलना प्रेषित करें।	अपेक्षित सूचना केपीटी द्वारा भेजी गई है। स्थान कम होने की वजह से केपीटी का जवाब बिन्दु 10.2 के रूप में अलग से तालिकाबद्ध किया गया है।															
(vi).	पिछले संशोधन चक्र में सृजित राजस्व और अतिरिक्त राजस्व जो प्रस्तावित संशोधन की वजह से सृजित किया जाएगा, भेजें।	अपेक्षित सूचना केपीटी द्वारा भेजी गई है। स्थान कम होने की वजह से केपीटी का जवाब बिन्दु 10.2 के रूप में अलग से तालिकाबद्ध किया गया है।															
(2).	केपीटी ने अपने प्रस्ताव में केपीटी भूमि के दर ढांचे में संशोधन अर्थात् “क” से “छ” भूमि श्रेणियों के लिए आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य निर्धारित करना, के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन मांगा था। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अनुसार इस प्राधिकरण को दिया गया अधिकार दरमान निर्धारित करने तथा महापत्तन न्यास से संबंधित पत्तन भूमि तथा संपत्तियों के उपयोग के लिए शर्तों का विवरण निर्धारित करना है। यह अधिनियम महापत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य निर्धारित करने का प्राधिकार नहीं देता है। उपर्युक्त स्थिति के बारे में बताते हुए, हमने हमारे पत्र सं. टीएएमपी/8/2014-सामान्य दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय से अनुरोध किया था कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपयुक्त संशोधनों पर विचार किया जाए। पोत परिवहन मंत्रालय के जवाब की प्रतीक्षा है। इसलिए, कृपया नोट करें कि सांविधिक स्थिति के मद्देनजर, यह प्राधिकरण केपीटी प्रस्ताव के अनुसार पट्टा किराया अनुमोदित अनुमोदित करने की स्थिति में होगा और भूखंडों के आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य को तब तक अनुमोदित करने की स्थिति में नहीं होगा जब तक कि एमओएस का प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं होता है।	केपीटी ने महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 के खंड 18(ग) के अनुसार अपने प्रस्ताव में केपीटी भूमि के दर ढांचे में संशोधन अर्थात् “क” से “छ” भूमि श्रेणियों के लिए आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य निर्धारित करना, के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन मांगा था।															
(3).	पत्तन भूखंड का मूल्यांकन																
(i).	2 जनवरी 2014 से प्रभावी पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी किए गए महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 के खंड 18(क) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) को पत्तन भूखंडों के अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए निम्नलिखित कारकों के उच्चतम को लेखा में लेना चाहिए अर्थात् (क). समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि उपलब्ध हो (ख). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक वृद्धि के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर, (ग). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान अंतरणों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (घ). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (ङ). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो भी पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए।	भूमि मूल्यांकन समिति ने भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा दिए गए सुझाव के अनुसार पत्तन भूमि, श्रेणियों के अनुसार, का अद्यतन बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए उपर्युक्त नीति में उल्लिखित उच्चतम कारक को लेखा में लेते हुए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड सं. 18(क), (ख) और (ग) के अनुसार दर की अनुशंसा की थी और 10-03-2014 तथा 23-04-2014 को हुई भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक के कार्यवृत्तों में भी इसे शामिल किया गया था। इसकी प्रतियां हमारे पत्र सं. एलडब्ल्यू/पीएल/3267/351 दिनांक 26-06-2014 द्वारा पहले ही अग्रेषित की जा चुकी हैं।															

	<p>यदि उच्चतम कारक का चयन नहीं किया जाता है तो उसके कारण लिखित में दर्ज करने होंगे।</p> <p>न तो मूल्यांकन रिपोर्ट और न ही भूमि मूल्यांकन समिति की रिपोर्ट में यह दर्शाया गया है कि भूमि का मूल्यांकन "क" और "छ" पर भूमि की श्रेणियों के सिवाय भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य से विपथन के लिए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) में निर्धारित उपर्युक्त सभी पांच विकल्पों के अधीन किया गया है। इसलिए, केपीटी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार केपीटी की भूमि मूल्यांकन समिति (एलवीसी) के साथ सभी विकल्पों के अधीन निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य भेजें।</p>	
(ii).	<p>भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 36 पर, मूल्यांकनकर्ता ने "संदर्भ गुजरात सरकार स्टांप ड्यूटी दरें" दी है जो ज्यादातर अवधि 2010 से संबंधित है। इसमें क्र.सं. 1 और 2 के लिए, मूल्यांकन क्रमशः अवधि 2012 और 2011 के लिए है। मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 36 में दिए गए भूमि मूल्यांकन और श्रेणियां 'क' और 'छ' के लिए रु. 1050 प्रति वर्ग मीटर की दर से दिए गए राज्य सरकार रेडी रिकनर के अनुसार भूमि के मूल्य में कोई अंतर्संबंध नहीं दिया जा सका। यह भी स्पष्ट नहीं है कि 2010, 2011 और 2012 के रेडी रिकनर दर मौजूदा कार्यवाही के लिए कैसे प्रासंगिक हो सकते हैं जोकि 2012 के बाद की अवधि (1 जनवरी 2014) के लिए है। केपीटी स्थिति स्पष्ट करे।</p>	<p>पत्र दिनांक 19-8-2014 द्वारा प्रेषित जवाब:</p> <p>भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 की प्रति सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता को दी गई थी और मूल्यांकन दिशानिर्देशों/अन्य कारकों के अनुसार किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्ताव के साथ टीएएमपी को पहले ही भेजी जा चुकी है। तथापि, भूमि मूल्यांकनकर्ता की टिप्पणियां प्राप्त की जा रही हैं।</p> <p><u>केपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 17-9-2014 द्वारा प्रेषित अनुवर्ती जवाब</u></p> <p>प्रत्येक श्रेणी के लिए मूल्यांकन की विभिन्न पद्धतियां अंगीकृत की गई हैं और मूल्यांकन के विपथन के लिए अन्य विकल्प पर पहुंचने के लिए रेडी रिकनर का ही इस्तेमाल किया गया है। उनमें उच्चतम अंगीकृत किया गया है और नीचे चर्चा की गई है:-</p> <p>1). पूंजीकरण की दर और प्रतिलाभ की दर जोकि वित्त मंत्रालय के दिशानिर्देशों के पैरा 5.2.2.3 के अनुसार है, अंगीकृत करते हुए विभिन्न श्रेणियों के लिए मौजूदा आधार दर से विपथित मूल्यांकन और इसे निम्नवत् पढ़ें:</p> <p>"वित्त मंत्रालय के अनुसार पूंजीकरण की दरें: सरकार ने 1957 के डब्ल्यू.टी. अधिनियम की अनुसूची 3 के नियम 3 में वर्ष की खरीद विनिर्दिष्ट की है। ये फ्रीहोल्ड के लिए 12.5, लीज होल्ड सम्पत्तियों के लिए 10 और 8 है जहां क्रमशः भूमि के पट्टे की असमाप्त अवधि 50 वर्ष या अधिक और 50 वर्षों से कम है।"</p> <p>2). प्लॉट सं. 18, 19, 26 के अद्यतन अंतरण (केवल "घ" श्रेणी के लिए) कांडला पत्तन भूमि के लिए उपलब्ध हैं।</p> <p>3). "ड" श्रेणी के मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए पूंजीकरण अंगीकृत करते हुए मौजूदा टीएएमपी दरें अंगीकृत की गई हैं। इसमें खुला भंडारण यार्ड और ढके हुए गोदाम का मासिक किराया शामिल है।</p> <p>4). चूंकि ज्यादातर भूमि श्रेणियों के लिए कोई अंतरण उपलब्ध नहीं है, इसलिए समीपवर्ती भूखंडों की स्टांप ड्यूटी दरें निकटवर्ती गांवों की संदर्भ रूप में अंगीकृत की गई हैं ताकि 5 प्रतिशत वार्षिक के संवर्धनात्मक कारक को लागू करने के बाद कांडला भूमि के मौजूदा मूल्यांकन पर पहुंचा जा सके। यह संवर्धनात्मक कारक गुजरात सरकार द्वारा एसआर दिशानिर्देशों के अनुसार स्टांप ड्यूटी की गणना के निर्धारण के लिए दरों के वार्षिक विवरण (एसएसआर) के लिए अंगीकृत किया गया है।</p> <p>"बॉम्बे स्टांप अधिनियम, 1958 के खंड 32(क) के प्रावधान में कहा गया है कि स्टांप ड्यूटी संपत्तियों के अंतरण तथा बिक्री के दस्तावेजों के पूंजीकरण के समय वसूल की जाएगी। संपत्ति के बाजार मूल्य तथा संबंधित सूचना की मदद से, प्रथम एसएसआर (जन्तरी) वर्ष 1984 में गुजरात की सरकार द्वारा तैयार किया गया था जो अपेक्षित संशोधनों के साथ 1992 से आया है। आखिरी एसएसआर (जन्तरी) वर्ष 1999 के दौरान तैयार की गई थी। हाल ही में राज्य सरकार ने 1999 के जन्तरी में 50 प्रतिशत सीधे वृद्धि का निर्णय लिया है और बिना किसी निर्णय के प्रत्येक वर्ष 5 प्रतिशत वृद्धि।"</p> <p>मूल्यांकनों की किराया पद्धति:</p>

		<p>मूल्यांकन की किराया पद्धति अंगीकृत की गई है, जहां कहीं किराया व्यरे उपलब्ध हैं, विशेषतः "घ" तथा "छ" के लिए। उपर्युक्त सभी विकल्पों से उच्चतम मूल्य भी लिया गया है।</p> <p>इसलिए, यह कहना है कि किराया पद्धति के माध्यम से पट्टा किराये से सभी गणनाएं लीज होल्ड संपत्ति के मूल्यांकन के रूप में सुविचारित की गई हैं। और समीपवर्ती भूमि के संदर्भ में परिगणित मूल्यांकन, उस तरीके से परिगणित मूल्यांकन फ्रीहोल्ड भूमि के मूल्यांकन के रूप में सुविचारित किया जा सकता है। इसके अलावा, 25 प्रतिशत का कटौती कारक फ्रीहोल्ड संपत्ति के मूल्यांकन पर पहुंचने के उपर्युक्त मामले में लागू किया जाएगा।</p> <p>सम्पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट को देखने के बाद, निम्नवत् विपथित किया गया है:-</p> <p>"मौजूदा पट्टा किराये की पद्धति द्वारा "क" से "ड" सभी श्रेणियों के लिए विपथित मूल्यांकन समीपवर्ती भूमि के फ्रीहोल्ड मूल्यांकन से विपथित मूल्यांकन की अपेक्षा उच्चतर है"।</p> <p>इसलिए, दिया गया मूल्यांकन का अंतिम सार लीज होल्ड संपत्ति के लिए है। इसलिए, कटौती अपेक्षित नहीं है।</p>
(iii).	<p>केपीटी द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने तीन आधार पर भूमि का मूल्य मूल्यांकित किया है जोकि निम्नवत् हैं:-</p> <p>(क). भूमि रिकलमेशन के बिना और अवसंरचना के साथ (ख). भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ; और (ग). जैसे और जहां आधार</p> <p>उपर्युक्त प्रथम दो पद्धतियों पर भूमि मूल्यांकन निर्धारित करने की प्रासंगिकता केपीटी द्वारा स्पष्ट की जाए क्योंकि "जैसे और जहां" आधार पर भूमि का मूल्यांकन केपीटी द्वारा सुविचारित किया गया है।</p>	<p>मूल्यांकनकर्ता ने उपर्युक्त तीन आधार पर भूमि का मूल्य मूल्यांकित किया है, इस प्रकार विस्तृत मूल्यांकन किया गया है, परन्तु भूमि आबंटित की गई थी अथवा "जैसे और जहां आधार" पर भविष्य में आबंटित की जाएगी (गोदियों के भीतर छोड़कर)। भूमि मूल्यांकन समिति ने 10-03-2014 और 23-04-2014 को हुई अपनी बैठक में क्रमशः इसकी सिफारिश की थी।</p>
(iv).	<p>श्रेणी क के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने रु. 2060 प्रति वर्ग मी. की दर से "जैसे और जहां आधार" पर भूमि का मूल्यनिर्धारण किया था। उसके विपरीत केपीटी ने एलबीसी की सिफारिश के आधार पर रु. 3942/- प्रति वर्ग मी. की दर से भूमि के मूल्य पर विचार किया है। केपीटी ने स्पष्ट किया है कि 1-1-2009 को पिछले संशोधन (रु. 1840 प्रति वर्ग मी.) के दौरान श्रेणी क के लिए भूमि का मूल्यांकन रु. 1490/- प्रति वर्ग मी. की दर से 'ख 1' में भूमि के मूल्य से अधिक था इसलिए मौजूदा कार्यवाही में श्रेणी क के लिए भूमि का मूल्य समानुपातिक रूप से बढ़ाकर रु. 3942 प्रति वर्ग मी. (अर्थात् $1840/1490 \times 3192$) किया गया है। केपीटी द्वारा नियुक्त किए गए मूल्यांकनकर्ता द्वारा स्वतंत्र रूप से रु. 2060 प्रति वर्ग मी. और रु. 3942 प्रति वर्ग मी. की दर से श्रेणी क और ख1 के लिए भूमि के मूल्यांकन में भारी अन्तर दृश्य है जोकि समानुपातिक आधार पर विपथित किया गया है। इस संदर्भ में, निम्नलिखित स्पष्टीकरण मांगे गए हैं:-</p>	
(क).	<p>अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता श्रेणी 'क' के लिए भूमि का बाजार मूल्य पहले ही मूल्यांकित कर चुका है। ऐसी स्थिति में, पिछले संशोधन में सुविचारित ख1 के भूमि मूल्यांकन के संदर्भ में ऐसे समानुपातिक समायोजनों का औचित्य और आधार स्पष्ट करें।</p>	<p>भूमि मूल्यांकन समिति ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 18(क), (ख) एवं (ग) के अनुसार, उपर्युक्त नीति में उल्लिखित कारक के उच्चतम को लेखा में लेते हुए, पत्तन भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए और श्रेणी 'क' के सिवाय भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा सुझाई गई श्रेणियों के अनुसार जो भूमि नीति दिशानिर्देशों-2014 के खंड 18(क)(v) में यथा उपलब्ध किन्हीं अन्य कारकों पर विचार करते हुए विपथित किया गया है। श्रेणी 'क' के लिए मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त भूमियों का बाजार मूल्य श्रेणी 'ख' से कम है। तथापि, श्रेणी 'क' की मौजूदा टीएएमपी अनुमोदित दरें श्रेणी 'ख' से अधिक हैं। तदनुसार, श्रेणी 'क' की दरें श्रेणी "ख" के समानुपात ("क" श्रेणी के लिए 2009 की दर X 2009 के मूल्यांकनकर्ता/श्रेणी के अनुसार ख1 श्रेणी) में परिगणित की गई हैं। यह 23-04-2014 को हुई भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक के कार्यवृत्तों में पहले से उल्लिखित किया गया है।</p>

(ख).	श्रेणी क के अधीन भूखंड में वॉटरफ्रंट है और समुद्रतट से एक मील पर स्थित है जबकि श्रेणी ख के अधीन भूमि की दो उप-श्रेणियां हैं अर्थात् ख1 (मुख्य सड़क के समीप स्थित) और ख2 (आंतरिक सड़कों पर)। इसलिए, प्रस्ताव से यह स्पष्ट नहीं है कि श्रेणी क पर भूखंड केपीटी द्वारा किए गए ऐसे समानुपातिक समायोजनों के लिए श्रेणी ख1 पर भूखंडों के समान हैं अथवा नहीं।	श्रेणी 'क' भूमि में वाटरफ्रंट है, जबकि श्रेणी 'ख' भूमि में वाटरफ्रंट नहीं है। समानुपातिक दर उपर्युक्त बिन्दु (iv)(क) के जवाब में स्पष्ट किए गए अनुसार सुविचारित की गई है।																																						
(ग).	उपर्युक्त अवलोकन के आलोक में, केपीटी पुष्टि करे कि श्रेणी क के लिए केपीटी द्वारा सुविचारित बाजार भूमि मूल्य प्रासंगिक है और नक्शे, सुविधाओं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधित्व है। यदि केपीटी का मत है कि श्रेणी क के लिए केपीटी द्वारा सुविचारित बाजार मूल्य तब प्रतिनिधि नहीं हो सकता जब केपीटी अपने प्रस्ताव में उपयुक्ततः संशोधन करने के लिए विचार करता है।	सभी प्रासंगिक कारकों की पुष्टि करते हुए, भूमि मूल्यांकन समिति ने दरों पर विचार/अनुशंसा की है।																																						
(व)(क).	घ1, घ2 और घ3 के लिए अनुशंसित भूमि का मूल्यांकन हाल ही की नीलामी में प्राप्त हुई उच्चतम दर के आधार पर बताया गया है। केपीटी वह अवधि स्पष्ट करे जिसमें नीलामी की अवधि प्राप्त हुई उच्चतम नीलामी दर से संबंधित हो। यह भी पुष्टि करें कि क्या यह 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान के अनुसार है जो लागू वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए उच्चतम नीलामी दर को अद्यतन किए जाने की अपेक्षा करते हैं।	नीलामी वर्ष 2011 में की गई थी। नीलामी पर प्राप्त हुई उच्चतम दर पर लागू किए जाने योग्य वार्षिक वृद्धि लागू करने के बाद, श्रेणी घ1, घ2 तथा घ3 की दरें विपथित की गई थीं, जोकि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार है और तदनुसार भूमि आबंटन समिति ने इसकी अनुशंसा की थी।																																						
(ख).	<p>भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 57 पर उप-श्रेणियों घ1, घ3 तथा घ4 के लिए भूमि का मूल्यांकन और एलवीसी की दिनांक 23 अप्रैल 2014 की बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति में प्रस्तुत की गई तालिका में भूमि मूल्यांकन मेल नहीं खाता है। संदर्भ के लिए, तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:-</p> <p>अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भूमि का मूल्यांकन:</p> <table><tr><th rowspan="2">क्र. सं.</th><th rowspan="2">श्रेणी</th><th colspan="2">भूमि बिना रिकलमेशन परन्तु अवसंरचना के साथ</th><th colspan="2">भूमि रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ</th><th colspan="2">जैसे और जहां आधार</th></tr><tr><th>मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार</th><th>भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध</th><th>मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार</th><th>भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध</th><th>मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार</th><th>भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध</th></tr><tr><td>1.</td><td>घ2</td><td>2,250/-</td><td>2,131/-</td><td>2,925/-</td><td>2,770/-</td><td>2,025/-</td><td>1,920/-</td></tr><tr><td>2.</td><td>घ3</td><td>2,131/-</td><td>2,366/-</td><td>2,770/-</td><td>3,080/-</td><td>1,920/-</td><td>2,131/-</td></tr><tr><td>3.</td><td>घ4</td><td>2,368/-</td><td>2,250/-</td><td>3,080/-</td><td>2,925/-</td><td>2,131/-</td><td>2,025/-</td></tr></table> <p>केपीटी इन उप-श्रेणियों के मामले में सही की गई स्थिति के बारे में सूचित करें।</p>	क्र. सं.	श्रेणी	भूमि बिना रिकलमेशन परन्तु अवसंरचना के साथ		भूमि रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ		जैसे और जहां आधार		मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध	मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध	मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध	1.	घ2	2,250/-	2,131/-	2,925/-	2,770/-	2,025/-	1,920/-	2.	घ3	2,131/-	2,366/-	2,770/-	3,080/-	1,920/-	2,131/-	3.	घ4	2,368/-	2,250/-	3,080/-	2,925/-	2,131/-	2,025/-	<p>भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 57 घ श्रेणी और पृष्ठ 15 में जैसे और जहां आधार के अंतिम सार के विवरण में अंतर था। पृष्ठ 57 पर मूल्यांकन सही है और पृष्ठ 15 में सही किया गया है और इसकी प्रति संलग्न की गई है। इसे अंतिम सार माना जाएगा। तदनुसार, घ4 श्रेणी अर्थात् "जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट के रोड से समीप प्लॉट, 25 एकड़ प्लॉट तथा अन्य प्लॉट" के लिए अनुशंसित दरें अब रु. 2025/- की बजाय रु. 2131/- सुविचारित की जाए।</p> <p>[केपीटी ने घ2 तथा घ3 श्रेणी में देखे गए बेमेल को संबोधित नहीं किया था।]</p>
क्र. सं.	श्रेणी			भूमि बिना रिकलमेशन परन्तु अवसंरचना के साथ		भूमि रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ		जैसे और जहां आधार																																
		मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध	मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध	मूल्यांकन रिपोर्ट पृष्ठ-57 के अनुसार	भूमि मूल्यांकन समिति की बैठक दिनांक 23-4-2014 के कार्यवृत्तों में यथा तालिकाबद्ध																																	
1.	घ2	2,250/-	2,131/-	2,925/-	2,770/-	2,025/-	1,920/-																																	
2.	घ3	2,131/-	2,366/-	2,770/-	3,080/-	1,920/-	2,131/-																																	
3.	घ4	2,368/-	2,250/-	3,080/-	2,925/-	2,131/-	2,025/-																																	
(ग).	केपीटी के प्रस्ताव में उप श्रेणियों घ3 और घ4 के लिए पट्टा किराया शामिल है जो कांडला भूखंडों के पिछले संशोधन में प्रचलित नहीं थे। घ3 और घ4 के रूप में इन नए वर्गीकरण की शुरुआत के लिए परिस्थितियां स्पष्ट करें। कृपया यह भी स्पष्ट करें कि घ3 और घ4 में भूखंडों की श्रेणियां मौजूदा व्यवस्था के अधीन कुछ अन्य श्रेणियों के अधीन कवर किए गए थे और, यदि ऐसा होता है तो, इसके लिए लागू मौजूदा पट्टा किराया बताएं।	जुलाई 2011 की भूमि उपयोग योजना के अनुसार, राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण में जीरो सर्किल से केपीटीजेड सर्किल तक संपत्ति की पट्टी वाणिज्यिक संस्थान के रूप में चिह्नित किया गया है, संपत्ति पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के दक्षिण में घ5 रूप में चिह्नित किया गया है। चूंकि पिछले मूल्यांकन में कोई संदर्भ नहीं लिया गया था, इसलिए इसे नए घ5 रूप में चिह्नित किया गया है। घ-4 श्रेणी भूमि उपयोग योजना में यथा निर्दिष्ट केके भूमि पश्चिम में भूमि के लिए सुविचारित किया गया है। पहले यह घ4 श्रेणी ग2 श्रेणी (अन्य प्लॉट) में सुविचारित की गई थी। इसलिए, इन नई श्रेणियों को घ4 और घ5 रूप में शामिल किया गया है, क्योंकि मूल्यांकन दरें भिन्न हैं, परन्तु प्रयोजन समान है।																																						
(vi).	क, घ1, घ2, घ3 और छ को छोड़कर सभी भूमि श्रेणियों के लिए, केपीटी ने "जैसे और जहां आधार" पर भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि के मूल्यांकन पर विश्वास किया था, केवल श्रेणी 'ड' के मामले में "भूमि रिकलमेशन के साथ तथा अवसंरचना के साथ" के आधार पर भूमि के मूल्यांकन पर विचार करने के लिए विशिष्ट कारण स्पष्ट करें। अन्य शब्दों में, कृपया भूमि की अन्य श्रेणियों के लिए यथा किए गए श्रेणी "ड" के लिए "जैसे और जहां आधार" पर भूमि के मूल्यांकन पर विचार नहीं करने के कारण बताएं।	श्रेणी 'ड' वह क्षेत्र है जो केपीटी द्वारा विकसित किए गए गोदी क्षेत्र में आता है, तदनुसार "भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ" के मूल्य के लिए अनुशंसित दर और भूमि मूल्यांकन समिति द्वारा सुविचारित किए गए हैं।																																						

(vii). (क).	श्रेणी 'छ' (उप श्रेणियाँ छ1 तथा छ2) के संबंध में, "अन्य" विकल्प के अधीन भूमि मूल्यांकन समिति दिनांक 10 मार्च 2014 की बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति में प्रस्तुत की गई तालिका में बताया गया है कि बोर्ड ने संकल्प दिनांक 16 जुलाई 2013 द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मी. की भारित औसत दर अनुमोदित की थी और मंत्रालय/उच्चतम न्यायालय को सूचित किया था। केपीटी विस्तार से बताए और किस संदर्भ तथा किस प्रयोजन के लिए संक्षिप्त पृष्ठभूमि दे, केपीटी बोर्ड ने 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मी. की भारित औसत दर अनुमोदित की थी और मंत्रालय/उच्चतम न्यायालय को सूचित किया था।	कार्यसूची तथा कार्यवृत्तों की प्रति अनुबंध-"छ" पर संलग्न की गई है। इस मामले के बारे में केवल मंत्रालय को सूचित किया गया था। [केपीटी ने इस मामले पर कोई संक्षिप्त पृष्ठभूमि नहीं भेजी थी। इसने केवल कार्यसूची तथा कार्यवृत्त की प्रति अग्रपिठ की थी।]
(ख).	यह देखा गया है कि जून 2014 में, केपीटी बोर्ड ने उसी छ1 तथा छ2 श्रेणियों के लिए क्रमशः रु. 15086.13 तथा रु. 9959.89 की दर से भूमि मूल्यांकन अनुमोदित किया था जोकि जुलाई 2013 में केपीटी बोर्ड द्वारा प्रदत्त अनुमोदन से भिन्न है। केपीटी जून 2014 में बोर्ड द्वारा हाल ही में अनुमोदित भूमि मूल्यांकन केपीटी भूमि के पट्टा किराओं के संशोधन के लिए सुविचारित किया जाए। यह भी पुष्टि करें कि ये भूमि मूल्यांकन जुलाई 2013 में मंत्रालय तथा उच्चतम न्यायालय को केपीटी द्वारा संप्रेषित भूमि मूल्यांकन के साथ कोई टकराव नहीं होगा।	यह पुष्टि की गई है कि जून 2014 में बोर्ड द्वारा अनुमोदित भूमि उपयोग योजना पर ही विचार किया जाना चाहिए। चूंकि उच्चतम न्यायालय मामला समाप्त हो चुका था और यह निर्णय लिया गया था कि यह केपीटी द्वारा केवल मंत्रालय को संप्रेषित भूमि मूल्यांकन से कोई टकराव नहीं होगा। [केपीटी के जवाब में भूमि उपयोग योजना के बारे में बताया गया है। तथापि, इसके प्रस्ताव दिनांक 26 जून 2014 से यह देखा गया है कि केपीटी के बोर्ड ने रु. 15086.13 प्रति वर्ग मी. तथा रु. 9959.89 प्रति वर्ग मीटर की दर से क्रमशः छ1 तथा छ2 का बाजार मूल्य अनुमोदित किया है।
(ग).	छ2 श्रेणी के लिए, अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि का मूल्यांकन रु. 8170 प्रति वर्ग मीटर है। एलवीसी ने (उच्चतम स्वीकृत निविदा के आधार पर) रु. 15,086.13 प्रति वर्ग मीटर की दर से छ1 श्रेणी के लिए अनुशंसित भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि मूल्यांकन को समानुपातिक समायोजित (ऊर्ध्वमुखी) करते हुए रु. 9959.89 लाख की दर से भूमि के मूल्य की अनुशंसा की थी। एलवीसी के कार्यवृत्त और केपीटी के प्रस्ताव में छ2 के भूमि मूल्यांकन में किए गए ऊर्ध्वमुखी संशोधन के लिए कारण स्पष्ट नहीं किए गए थे। केपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध किया जाता है कि क्या छ2 के लिए केपीटी द्वारा ऐसे विपथित भूमि का बाजार मूल्य एक वास्तविक मूल्य है और नक्शे, सुविधाओं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।	यह पुष्टि की गई है कि छ2 के लिए केपीटी द्वारा ऐसे विपथित भूमि का बाजार मूल्य एक वास्तविक मूल्य है और नक्शे, सुविधाओं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।
(viii).	केपीटी के प्रस्ताव में अवधि का उल्लेख नहीं किया गया था जिसके लिए संशोधित पट्टा किराया प्रस्तावित किया गया है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश टीएएमपी द्वारा अनुमोदित पत्तन भूखंडों के दरमानों की समीक्षा के लिए अवधि निर्धारित नहीं करते हैं। तथापि, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2010 की भूमि नीति का खंड 6.1(3)(घ) एवं 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 5.3(1)(घ) विनिर्दिष्ट करता है कि दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किया जाएगा। इसलिए, केपीटी वह अवधि निर्धारित करे जब तक संशोधित पट्टा किराया लागू होगा। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एमओएस से दिशानिर्देशों में उपयुक्त संशोधन करने का अनुरोध भी किया गया है ताकि 2004 तथा 2010 दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराये के संशोधन की अवधि निर्धारित की जा सके।	अनुमोदित वृद्धि प्रतिवर्ष के साथ 01-01-2014 से 31-12-2018 तक की अवधि के लिए प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराओं की अवधि।
(ix).	केपीटी ने संशोधित दरों के लिए 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदन की मांग की थी। इस संदर्भ में, केपीटी पुष्टि करे कि पट्टाधारकों/लाइसेंसधारकों के साथ पट्टा करारों में किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति देता एक खंड शामिल है।	पट्टाधारकों से लिए गए वचनबंध में पूर्वव्यापी संशोधन की अनुमति देती शर्तों को शामिल किया गया है।
(4).	दरमान (एसओआर)	
(i).	केपीटी के प्रस्ताव में वृद्धि कारक पर एक टिप्पणी को छोड़कर कांडला भूखंडों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया शासित करने वाली शर्तों को शामिल नहीं किया गया था। केपीटी कांडला भूखंडों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये शासित करते हुए शर्तों को शामिल करे। इस प्राधिकरण को न केवल दरमान निर्धारित करने का अधिकार दिया गया है अपितु दरों के कार्यान्वयन को शासित करने वाली शर्तें निर्धारित करने का अधिकार भी दिया गया है।	भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार और बोर्ड द्वारा यथा अनुमोदित, 2 प्रतिशत वृद्धि प्रतिवर्ष पर विचार किया जाना है। अधिसूचना सं. 106 दिनांक 11-5-2011 द्वारा यथा अनुमोदित दरों के पूर्ववर्ती संशोधन में भी वृद्धि खंड के सिवाय कोई अन्य शर्तें शामिल नहीं की गई थीं।
(ii).	यह टिप्पणी शामिल करने के लिए भी जांच करें कि लाइसेंस शुल्कों के मौजूदा दरमानों/अनुसूची में निर्धारित सभी शर्तें/टिप्पणियां उस हद तक लागू होंगी जहां तक जनवरी 2014 को सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2014 में निर्धारित शर्तों से अस्थिर न हों। असहमति के मामले में, महापत्तनों के लिए भूमि नीति-2014 द्वारा निर्धारित शर्तें प्रचलित होंगी।	कांडला पत्तन न्यास के प्रस्तावित भूमि संशोधन प्रस्ताव में कोई शर्तें शामिल नहीं की गई हैं। उपर्युक्त के मद्देनजर, भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 में यथा प्रचलित शर्तें प्रचलित होंगी, जहां कहीं लागू होंगी।

9.2. पिछले आदेश में अनुमोदित 1-1-2009 के अनुसार पट्टा किराया देते हुए प्रेषित तुलनात्मक विवरण, 1-1-2014 के अनुसार विधिवत् वर्धित पट्टा किराया (हमने 31-12-2013 के अनुसार विधिवत् पट्टा किराया की मांग की थी), प्रस्तावित पट्टा किराया और प्रतिशत के रूप में इसका प्रभाव नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	पिछले आदेश के अनुसार			01-01-14 से प्रस्तावित दरें		
		सुविचारित बाजार मूल्य	1-1-2009 के अनुसार पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लेने के बाद 01-01-14 को पट्टा किराये	01-1-14 को बाजार मूल्य	पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. वार्षिक 01-01-14 के अनुसार (बाजार मूल्य का 1 प्रतिशत)	वर्धित पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	1840	110.4	121.9	3942	236.5	94%
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं						
ख1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1490	89.4	98.7	3192	191.5	94%
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	1340	80.4	88.8	2873	172.4	94%
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि						
ग1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1340	80.4	88.8	1800	108	22%
ग2	अन्य प्लॉट	1080	64.8	71.5	1500	90	26%
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि						
घ1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	1670	100.2	110.6	3298	197.9	79%
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1490	89.4	98.7	2153	129.2	31%
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1420	85.2	94.1	3089	185.3	97%
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट के रोड से एब्यूटिंग प्लाट				2025	121.5	29%
घ5	नमक के लिए एनएच-8ए के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिवलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ				2565	153.9	64%
ङ	गोदियों के भीतर भूमि	3010	180.6	199.4	5836	350.2	76%
च	कांडला क्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक						
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसइजड साइड पर स्थित प्लॉट	1670	100.2	110.6	3430	205.8	86%
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	1580	94.8	104.7	6720	403.2	285%
छ	लिविड भंडारण टैंक के लिए भूमि (पिछले प्रशुल्क आदेश में विवरण)						
	(मौजूदा प्रस्ताव में विवरण। पिछले आदेश में कोई ऐसी उप-श्रेणियां मौजूद नहीं हैं। मौजूदा प्रस्ताव में छ1 और छ2 उप-गतिविधियां प्रस्तावित की गई हैं।)						
छ-I	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिमी तट तक स्थित भूमि	7380	442.8	488.89	15086	905.2	85%*
छ-II	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि				9960	597.6	22%*

[*छ1 और छ2 की प्रतिशत वृद्धि पिछले आदेश में छ श्रेणी के लिए पट्टा किराये के संदर्भ में की गई है।]

9.3. पिछले प्रशुल्क चक्र में राजस्व सृजन सहित वित्तीय विवीक्षा और अतिरिक्त राजस्व जो हमारे प्रश्नों में से एक पर केपीटी द्वारा अग्रेषित प्रस्तावित प्रशुल्क चक्र पर सृजित की जाएगी, को तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	भूमि वर्ग मी.	श्रेणी	2009 की दर (प्रति वर्ग मी.)	कुल वार्षिक पट्टा किराया अर्थात् 2009	2013 की दर (प्रति वर्ग मी.)	कुल वार्षिक पट्टा किराया अर्थात् 2013	2014 की दर (प्रति वर्ग मी.)	कुल वार्षिक पट्टा किराया अर्थात् 2014
1	747953	क	110.40	82573987.00	119.50	89380358.00	236.52	176905794.00
2	4494	ख1	89.40	401803.00	96.77	434927.00	191.52	860775.00
3	70935	ग1	80.40	5703172.00	87.03	6173473.00	108.00	7660980.00
4	17715	ग2	64.80	114794.00	70.14	1242530.00	90.00	1594350.00
5	63646	घ1	100.20	6377329.00	108.46	6903045.00	197.88	12594270.00
6	3157	ङ	180.60	570155.00	195.49	617162.00	350.16	1105455.00
7	222620	च1	100.20	22306525.00	108.46	24145365.00	205.80	45815196.00
8	69918	च2	94.80	6628226.00	102.61	7174286.00	403.20	28190938.00
9	532419	छ1	*****	66412637.00	****	71887461.00	905.17	481929942.00
10	1923439	छ2	80.40	154644496.00	87.03	167396897.00	597.59	1149427912.00
कुल	3656296			346,766,264.00		375,355,504.00		1,906,085,612.00

टिप्पणी: ***** 31-12-2013 तक विभिन्न श्रेणी हैं।

(रुपयों में)

पूर्व-संशोधित दर के अनुसार आय 2009-10	3,468.00	पूर्व-संशोधित दर के अनुसार प्रस्तावित आय 2014-15	19,061.00
पूर्व-संशोधित दर के अनुसार आय 2010-11	3,537.00	पूर्व-संशोधित दर के अनुसार प्रस्तावित आय 2015-16	19,442.00
पूर्व-संशोधित दर के अनुसार आय 2011-12	3,608.00	पूर्व-संशोधित दर के अनुसार प्रस्तावित आय 2016-17	19,831.00
पूर्व-संशोधित दर के अनुसार आय 2012-13	3,680.00	पूर्व-संशोधित दर के अनुसार प्रस्तावित आय 2017-18	20,228.00
पूर्व-संशोधित दर के अनुसार आय 2013-14	3,754.00	पूर्व-संशोधित दर के अनुसार प्रस्तावित आय 2018-19	20,633.00

2009 की दर से 2014 की प्रस्तावित दर तक आय में प्रतिशत वृद्धि	549.67	%
2013 की दर से 2014 की प्रस्तावित दर तक आय में प्रतिशत वृद्धि	507.81	%

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

11. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i). कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) के कांडला भूखंडों (क से छ श्रेणियों) के लिए पट्टा किराये इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/21/2010-केपीटी दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा पिछली बार संशोधित किया गया था। उक्त आदेश में, कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किराये तीन लगातार अवधियों अर्थात् जुलाई 1999 से 31 दिसम्बर 2003, 1 जनवरी 2004 से 31 दिसम्बर 2008 और 1 जनवरी 2009 से 31 दिसम्बर 2013 अवधि के लिए अनुमोदित किए गए थे। उक्त आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराये को पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया था। कांडला भूखंडों के पट्टा किराये की वैधता 31 दिसम्बर 2013 तक निर्धारित की गई थी। केपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव 1 जनवरी 2014 से मूल वैधता की समाप्ति की तारीख से श्रेणी क से छ के लिए कांडला भूखंडों के पट्टा किराये के संशोधन के लिए है।
- (ii). (क). पत्तन न्यासों से संबंधित भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण को यह अधिकार दिया गया है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 111 के अधीन नीति निदेश के अनुसार मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क नीति दिशानिर्देशों के खंड 8 द्वारा समय-समय पर सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण किया जाए। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 घोषित किए थे जो 2 जनवरी 2014 से लागू हुए थे। उक्त दिशानिर्देश केन्द्रीय कैबिनेट द्वारा अनुमोदित किए गए हैं। केपीटी ने महापत्तन न्यासों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए “क” से “छ” भूमि श्रेणियों के लिए आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य निर्धारित करने केपीटी भूखंड के दर ढांचे में संशोधन के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग करने वाला अपने बृहत प्रस्ताव दाखिल किया था।
- (ख). पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18 में पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कारक दिए गए हैं। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल प्रावधानों के समान है। तथापि, 2004 दिशानिर्देश अनुशंसा करते हैं कि सामान्य तौर पर भूमि के अद्यतन बाजार मूल्यांकन के निर्धारण के लिए पांच कारकों के उच्चतम पर विचार किया जाना चाहिए। यदि भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य का पांच कारकों के उच्चतम के आधार पर चयन नहीं किया जाता है तो कारण लिखित में दर्ज करने होंगे। दिशानिर्देशों के खंड 18(ख) में विनिर्दिष्ट किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत पैरा 18(क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य के प्रतिशत रूप में निर्धारित किया जाएगा और प्रतिशत 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए जोकि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाता है। इसके अलावा, महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18(ग) भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के लिए प्रस्ताव दाखिल करने के लिए संबद्ध महापत्तन न्यास दाखिल करे और इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित किया जाए। इस प्रकार, संशोधित भूमि नीति के खंड 18(ग) के अनुसार, इस प्राधिकरण से अपेक्षा की जाती है कि पत्तन भूखंडों का बाजार मूल्य अधिसूचित किया जाए।
- (ग). इस संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि महापत्तन न्यास अधिनियम (एमपीटी) अधिनियम, 1963 की धारा 49(1) के अनुसार इस प्राधिकरण को यह अधिकार देता है कि महापत्तन न्यास से संबंधित पत्तन भूमि तथा संपत्तियों के उपयोग के लिए दरमान और शर्तों का विवरण निर्धारित कर सके। 2010 एवं 2004 के पूर्व भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को स्पष्ट रूप से अधिकार देते हैं कि महापत्तन न्यास के भूखंडों के दरमान निर्धारित किए जाएं ना कि भूमि के बाजार मूल्य। तदनुसार, मार्च 2011 के पिछले प्रशुल्क आदेश में, इस प्राधिकरण ने कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किराया (दरमान) अनुमोदित किया था। इस स्थिति के बारे में बताते हुए, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) से हमारे पत्र सं. टीएमपी/8/2014-सामान्य दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा अनुरोध किया गया है कि इस स्थिति के अनुसार 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपयुक्त संशोधनों पर विचार किया जाए। पोत परिवहन मंत्रालय के प्रत्युत्तर की प्रतीक्षा है। उपर्युक्त स्थिति केपीटी के ध्यान में भी लाई गई थी। केपीटी ने अपने प्रत्युत्तर में स्पष्ट रूप से कहा था कि उसने केपीटी भूखंडों के दर ढांचे में संशोधन के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग की है अर्थात् महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 के खंड 18(ग) के अनुसार “क” से “छ” भूमि श्रेणियों के लिए आरक्षण कीमत/बाजार मूल्य निर्धारित करना। यदि संदर्भ भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 8 (ख) लिया जाता है तो वार्षिक पट्टा किराया (एसओआर) के अर्थ “आरक्षण कीमत” शब्दावली है। इस प्रकार यह देखा गया है कि केपीटी ने अपने कांडला भूखंडों के लिए भूमि के बाजार मूल्य एवं आरक्षण कीमत (एसओआर) दोनों को अधिसूचित करने के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग की है।

जैसाकि ऊपर बताया गया है, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(ख) में शब्दावली “आरक्षण कीमत” को वार्षिक पट्टा किराये के बराबर रखा गया है। इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 16.2(घ) के अनुसार (हालांकि यह प्रतिस्पर्धी बोली प्रक्रिया में निविदा-सह-नीलामी कार्यपद्धति के माध्यम से भूमि के पट्टे से संबंधित है) विनिर्दिष्ट किया गया है कि आरक्षण कीमत बोर्ड न्यास और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पत्तन की भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा परिगणित किया जाएगा। इस प्रकार, भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख), 18(ग) और 16.2(घ) के सौहार्दपूर्ण पठन से, यह देखा जा सकता है कि इस प्राधिकरण को वार्षिक पट्टा किराये एवं बाजार मूल्य के समकक्ष आरक्षण कीमत अधिसूचित करने का अधिकार दिया गया है। आरक्षण कीमत अधिसूचित करने का अधिकार इस शर्त के अधीन संभव है कि भूमि के बाजार मूल्य पर लागू किया जाने वाला प्रतिशत (जो 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख) में विनिर्दिष्ट के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। जहां तक केपीटी के प्रस्ताव का संबंध है, पत्तन द्वारा अग्रेषित केपीटी की बोर्ड मीटिंग के कार्यवृत्तों की प्रति से यह देखा गया है कि केपीटी के न्यासी बोर्ड ने भूमि का बाजार मूल्य अनुमोदित किया है। बोर्ड ने 24 मार्च 2014 को छ1 और छ2 श्रेणियों और 10 जून 2014 को अन्य भूमि श्रेणियों अर्थात् क से च के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत भी अनुमोदित की थी। ऐसी स्थिति में, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार, इस प्राधिकरण ने वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि का प्रस्तावित बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत दोनों अधिसूचित करने के लिए केपीटी के प्रस्ताव को आगे लेकर बढ़ा है।

(iii). गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) और हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कारपोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) ने पत्तन सीमाओं के बाहर पत्तन न्यास भूखंडों की लेटिंग के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार पर प्रश्न उठाए थे। उनकी राय में, यह प्राधिकरण प्राथमिक तौर पर पत्तन प्रचालनों से संबंधित है और पत्तन सीमाओं के बाहर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरें पत्तन न्यासों/कांडला पत्तनन्यास किरायेदारों/पट्टाधारियों पर बाध्यकारी नहीं हैं।

इस संदर्भ में, जीसीसीआई और एचपीसीएल ने पत्तन संपत्तियों के उपयोग के लिए दरमान और शर्तों का विवरण निर्धारित करने के मामले में इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के बारे में कानूनी स्थिति निर्धारित करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित प्रशुल्क आदेश दिनांक 15 मार्च 2000 को चुनौती देते हुए माननीय बम्बई उच्च न्यायालय में मुम्बई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) द्वारा दाखिल किए गए मामले को संदर्भ को भी लिया है। एमबीपीटी के लंबित न्यायालय मामले को उद्धरित करते हुए जहां माननीय उच्च न्यायालय ने स्टे प्रदान किया था जोकि अभी हटाया नहीं गया है, जीसीसीआई और एचपीसीएल ने टिप्पणी की है कि पत्तन सीमाओं के बाहर केपीटी से संबंधित कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित/अनुमोदित करने का इस प्राधिकरण को न्यायाधिकार नहीं है।

जीसीसीआई और एचपीसीएल का दावा इस प्राधिकरण को प्रदत्त सांविधिक शक्तियों के अनुसार नहीं है। इस संबंध में, यहां पर यह बताना प्रासंगिक है कि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49(1) के अधीन, इस प्राधिकरण को निम्नलिखित संपत्ति श्रेणियों का उपयोग करने के लिए दरमान तथा शर्तों के विवरण निर्धारित करने के लिए शक्ति प्रदान की गई है:-

- (क). बोर्ड से संबंधित संपत्ति अथवा
- (ख). बोर्ड के कब्जे में संपत्ति अथवा
- (ग). पत्तन के अभिग्रहण में संपत्ति अथवा
- (घ). महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49(1) की उप-धारा (क) से (घ) में विनिर्दिष्ट पत्तन क्षेत्र अथवा पत्तन पहुंचमार्गों की सीमाओं के भीतर किसी स्थान में संपत्ति।

इस प्रकार, संविधि के अनुसार, पत्तन भूखंडों के दरमानों तथा शर्तों के विवरण निर्धारित करने के प्रयोजन के लिए, इस प्राधिकरण के पास जहां कहीं भी स्थित अर्थात् पत्तन सीमाओं के भीतर अथवा पत्तन सीमाओं के बाहर स्थान होने के बावजूद, महापत्तन न्यास की सभी संपत्तियों से संबंधित न्यायाधिकार है। किसी मामले में, हमें पत्तन सीमा के बाहर पड़ी महापत्तन न्यासों की संपत्तियों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण से रिस्ट्रेन करते हुए अन्य महापत्तन न्यासों को माननीय बम्बई उच्च न्यायालय द्वारा प्रदान किए गए स्टे को विस्तारित करते हुए उच्चतर न्यायिक मंच से कोई निदेश प्राप्त नहीं हुआ है।

(iv). इस मामले का विश्लेषण करने की कार्यवाही से पहले, यह बताया जाता है कि विभिन्न पट्टाधारकों ने इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 द्वारा पिछली बार अनुमोदित कांडला भूखंडों के पट्टा किराया में पूर्वव्यापी संशोधन को मुख्य तौर पर चुनौती देते हुए माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिकाएं दाखिल की थीं, जैसाकि पहले बताया गया है।

इफको ने बताया है कि इस प्राधिकरण के पिछले प्रशुल्क आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 से असंतुष्ट होकर दर ढांचे के संशोधन से संबंधित कुछ राहतों की मांग करते हुए माननीय गुजरात उच्च न्यायालय में विशेष सिविल आवेदन (एससीए) सं. 2012 का 2607 और 2014 का 673 दाखिल किया है।

एचपीसीएल ने बताया है कि मार्च 2011 आदेश में अनुमोदित दरों को चुनौती देते हुए अहमदाबाद में माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष इसके द्वारा दाखिल किए गए एससीए, जो न्यायालय के समक्ष लंबित है, के मददेनजर नई दरों का निर्धारण औचित्यपरक नहीं है।

यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि माननीय उच्च न्यायालय ने इफको तथा एचपीसीएल सहित पट्टाधारकों/उपयोक्ताओं द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका/एससीए में इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 पर कोई स्टे प्रदान नहीं किया था। इसके अलावा, 31 दिसम्बर 2013 तक की वैधता अवधि वाले कांडला भूखंडों के पिछले संशोधन से संबंधित एचपीसीएल, इफको तथा अन्य पट्टाधारकों द्वारा एससीए/रिट याचिकाएं दाखिल की थीं। मौजूदा हस्तगत कार्यवाही पिछले प्रशुल्क आदेश में निर्धारित इसकी वैधता की समाप्ति के बाद कांडला भूमि के दर ढांचे के संशोधन के लिए है।

1 जनवरी 2014 और आगे तक अवधि के लिए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए मौजूदा प्रस्ताव दाखिल किया गया है। संविधि के अनुसार, इस प्राधिकरण को संबद्ध पत्तन न्यास के अभिग्रहण अथवा कब्जे में अथवा इससे संबंधित किसी संपत्ति के लिए दरें और शर्तें अधिसूचित करने का अधिकार दिया गया है। इसके अलावा, मार्च 2005 में सरकार द्वारा जारी किए गए प्रशुल्क नीति दिशानिर्देशों का खंड 8 भी इस प्राधिकरण को अधिकार देता है कि महापत्तन न्यासों के भूखंडों के पट्टा किराया के संशोधन के लिए समय-समय सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि

नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करने के लिए है। पिछले प्रशुल्क आदेश में निर्धारित वैधता अर्थात् 31 दिसम्बर 2013 के बाद की अवधि के लिए कांडला भूखंडों के पट्टा किराये निर्धारित करने का सांविधिक दायित्व पूरा करने के लिए मार्च 2011 के पिछले आदेश में विभिन्न पट्टाधारकों द्वारा दाखिल की गई रिट याचिका/एससीए में माननीय गुजरात न्यायालय से कोई निदेश अथवा आदेश इस प्राधिकरण को रोक रहा है।

- (v). (क). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 16.2(ड) के साथ पठित खंड 18(क) के अनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुखों को शामिल करते हुए पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) खंड 18(क) में निर्धारित कार्यपद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, केपीटी ने बताया है कि पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में और अन्य सदस्यों के रूप में वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुखों को शामिल करते हुए भूमि मूल्यांकन समिति (एलवीसी) का गठन किया गया था। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क)(iv) के अनुसार कांडला भूखंडों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए केपीटी द्वारा अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता भी नियुक्त किया गया था। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रतिवेदित विभिन्न पहलुओं को देखने के बाद और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 18(क) से के अधीन दिए गए पैरामीटरों पर विचार करते हुए एलवीसी ने कांडला भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी। इसके अलावा, श्रेणियां “क” से “छ” के लिए कांडला भूखंडों के लिए वार्षिक पट्टा किरायों के रूप में भूमि के बाजार मूल्य तथा आरक्षण कीमत निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव भी एलवीसी की सिफारिश के आधार पर केपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अपनी 24 मार्च 2014 (छ श्रेणी के लिए) और 10 जून 2014 (श्रेणी क से च के लिए) को हुई बैठक में अनुमोदित किया गया था।

इस प्रकार, केपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव जिससे भूमि के बाजार मूल्य तथा आरक्षण कीमत की अनुशंसा करते हुए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता, पत्तन द्वारा गठित एलवीसी द्वारा अनुमोदित, की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रत्येक प्रति द्वारा समर्थित किया गया है और जिससे केपीटी बोर्ड का अनुमोदन भी प्राप्त है, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुपालन में पाया गया है और, इसलिए इस मामले के निपटान के लिए विश्वास किया गया है।

- (ख). जीसीसीआई और भारत पेट्रोलियम कारपोरेशन लि0 (बीपीसीएल) द्वारा किए गए निवेदनों के संबंध में कि केपीटी द्वारा नियुक्त किया गया अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता न तो व्यावसायिक रूप से योग्य है और न ही गिगेन्टिक तथा ह्यूज चंक भूमि का मूल्यांकन करने के लिए अनुभव रखता है और मूल्यांकनकर्ता को अंतिम रूप देने के लिए स्टेकहोल्डरों को शामिल नहीं किया गया है, केपीटी ने स्पष्ट किया है कि सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता को कांडला भूमि संपत्ति के बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(iv) के अनुसार केपीटी द्वारा नियुक्त किया गया था। केपीटी ने यह भी पुष्टि की है कि मै. के.एम. ठक्कर एंड एसोसिएट निविदा आबंटन समिति द्वारा निर्धारित तरीके को पूरा करने के बाद ई-टेंडर के माध्यम से नियुक्त किया गया सरकार से अनुमोदित एक प्रख्यात भूमि मूल्यांकनकर्ता है। केपीटी द्वारा सही बताया गया है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश संबंध पत्तन न्यास से यह अपेक्षा नहीं करते हैं कि उस मामले के लिए पट्टा किराया प्रस्ताव अथवा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता को अंतिम रूप दिए जाने के लिए उपयोक्ताओं से विचार-विमर्श किया जाए। किसी भी मामले में, इस प्राधिकरण द्वारा केपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव पर लिखित में टिप्पणियां भेजने और संयुक्त सुनवाई में अपने विचार अभिव्यक्त करने के लिए उन्हें अवसर प्रदान करते हुए 2005 के दिशानिर्देशों में निर्धारित विचार-विमर्श प्रक्रिया के अनुसार केपीटी द्वारा अग्रेषित मूल्यांकन रिपोर्ट और अन्य प्रासंगिक दस्तावेजों की प्रति के साथ विषय प्रस्ताव पर संबद्ध स्टेकहोल्डरों से विचार-विमर्श किया गया है।

- (vi). (क). जनवरी 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 18 (क) उसमें यथा निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यपद्धति निर्धारित करता है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के अनुसार, भूमि आबंटन समिति सामान्य तौर पर यहां पर उल्लिखित कारकों अर्थात् (i). क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार रेडी रिकनर यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर, (iii). समान अंतरणों के लिए पत्त भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन की गई, (iv). पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए किसी अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए, के उच्चतम को ध्यान में रखेगी। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो उसके कारा लिखित में दर्ज करने होंगे।

- (ख). जब 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार एलवीसी की सिफारिशों के साथ सभी विकल्पों के अधीन मूल्यांकित भूमि का बाजार मूल्य भेजने के लिए कहा गया था तो केपीटी ने स्पष्ट किया था कि भूमि का मूल्यांकन भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 के खंड सं. 18(क) (i) से (v) तक के अधीन उपलब्ध करवाए गए पैरामीटरों के अनुसार किया गया है और निम्नवत् स्थिति भी स्पष्ट की गई है:-

- (i). चूंकि कांडला भूखंडों के लिए कोई जन्तरी दर उपलब्ध नहीं है, इसलिए वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त भूमि के लिए निकटवर्ती गांव की भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया गया है।
- (ii). केपीटी ने बताया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के अनुसार अधिकतम भूमि श्रेणियों के लिए कोई अंतरण नहीं किए गए हैं। इसलिए, समीपवर्ती भूखंडों की स्टांप ड्यूटी दरें 5 प्रतिशत वार्षिक का वृद्धि कारक लागू करने के बाद कांडला भूमि के वर्तमान मूल्यांकन पर पहुंचने के संदर्भ के रूप में निकटवर्ती गांवों की अंगीकृत की गई है। वृद्धि कारक गुजरात सरकार द्वारा जारी किए गए दरों के वार्षिक विवरण (एसआर) पर दिशानिर्देशों के अनुसार है।
- (iii). श्रेणी घ के अधीन उप-श्रेणियां घ2, घ3 और घ4 से संबंधित तीन प्लॉटों एवं छ1 श्रेणी में भूखंडों के संदर्भ में उच्चतम स्वीकृत निविदा उपलब्ध हैं जिनपर भूमि के मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए एक कारक के रूप में विचार किया गया है। चूंकि वर्ष 2011 से संबंधित इन प्लॉटों के लिए नीलामी दरें, 1 जनवरी 2014 को भूमि का बाजार मूल्य 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू किए जाने के बाद निर्धारित किया गया है।

- (iv). इसके अलावा, पत्तन ने क से छ सभी श्रेणियों के लिए कांडला भूखंडों का मूल्यांकन करने के लिए फरवरी 2014 में सरकार से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था और इस संबंध में अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भी अग्रप्रेषित की थी।

केपीटी ने स्पष्ट किया है कि मूल्यांकनकर्ता ने पूंजीकरण की दर तथा प्रतिलाभ की दर अंगीकृत करते हुए विभिन्न श्रेणियों के लिए मौजूदा आधार दर से भूमि मूल्यांकन विपथित किया है। मूल्यांकन की किराया पद्धति अंगीकृत की गई है, जहां कहीं किराया ब्योरे उपलब्ध हैं, विशेष रूप से “घ” तथा “छ” श्रेणी के लिए। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा दरें “ड” श्रेणी के मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए पूंजीकरण पद्धति का अनुसरण करते हुए अंगीकृत की गई हैं।

अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने तीन आधारों अर्थात् (क). भूमि बिना रिकलमेशन तथा अवसंरचना के साथ; (ख). भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ; और (ग). जैसे और जहां आधार पर भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए भूमि मूल्य मूल्यांकित किया है। यह विस्तृत मूल्यांकन के लिए किया गया है। परन्तु चूंकि भूमि “जैसे और जहां आधार” पर आबंटित की गई है अथवा आबंटित की जाएगी, “जैसे और जहां आधार” पर भूमि मूल्यांकन श्रेणी “ड” के सिवाय अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के भूमि मूल्यांकन की इस पद्धति को अंगीकृत करते समय पत्तन द्वारा सुविचारित किए गए हैं जिसे अनुवर्ती अनुच्छेदों में स्पष्ट किया गया है।

- (v). दो श्रेणियों अर्थात् ‘क’ और ‘छ2’ के लिए, पिछले विकल्प अर्थात् कोई अन्य प्रासंगिक कारक के अनुसार भूमि मूल्यांकन पत्तन द्वारा उल्लिखित कारणों से केपीटी द्वारा सुविचारित किया गया है जिसपर अनुवर्ती अनुच्छेदों में चर्चा की गई है।

इस प्रकार, पत्तन द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के अनुसार, कांडला भूखंडों का मूल्यांकन भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के संदर्भ में किया गया है। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अनुसार, कांडला पत्तन न्यास ने प्रत्येक श्रेणी के लिए प्राप्त किए गए भूमि के बाजार मूल्य के उच्चतम के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य प्रस्तावित किया है।

- (vii). (क). कुछ संगठन निकायों/पट्टाधारकों जैसे जीसीसीआई, एचपीसीएल, आदि ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत पर आपत्तियां उठाई हैं। उन्हें नीचे सारबद्ध किया गया है:—

- (i). गुजरात चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई) ने दावा किया है कि यह उचित नहीं है कि फ्रीहोल्ड भूमि से पट्टाधारक भूमि के लिए किया भूमि का मूल्यांकन लागू करना उचित नहीं है।
- (ii). जीसीसीआई और एचपीसीएल दोनों ने बताया है कि केपीटी द्वारा सुविचारित भूमि का मूल्यांकन 20 कि.मी. दूर हाल ही के अंतरणों पर आधारित है जो जो कांडला भूखंडों के लिए प्रासंगिक नहीं हैं।
- (iii). मुन्द्रा में रु. 36 प्रति वर्ग मी. की दर से समीपवर्ती निजी पत्तन पर पट्टा किराये का संदर्भ आकर्षित करते हुए, कुछ उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों ने कांडला भूमि के लिए समान पट्टा किराये के लिए अनुरोध किया था।

- (iv). तेल उद्योग अर्थात् एचपीसीएल, बीपीसीएल द्वारा उठाई गई प्रमुख आपत्तियों में एक यह है कि वर्ष 2013 तक तेल उद्योग को श्रेणी ग1 के तहत वर्गीकृत किया गया था। तथापि, वर्तमान प्रस्ताव में तेल टर्मिनल अर्थात् छ2 के लिए नई श्रेणी सृजित की गई है। ऐसा पुनः-वर्गीकरण बिना किसी वैज्ञानिक दृष्टिकोण अथवा औचित्य के किया गया है और वृद्धि बहुत अधिक 592 प्रतिशत परिगणित होती है। उन्होंने कहा था कि पट्टा किराये में इतनी अधिक वृद्धि से पत्तन के कारोबार में गिरावट आएगी जोकि पड़ोसी पत्तनों से अन्य स्पर्धा में रूकावट पैदा करेगी।

- (ख). केपीटी के प्रस्ताव पर विभिन्न पट्टाधारकों द्वारा उठाई गई आपत्तियों के मद्देनजर, केपीटी को विशेष रूप से सलाह दी गई थी कि अपने प्रस्ताव को दोबारा देखे और 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए संशोधित प्रस्ताव दाखिल करे। ऐसा करते समय, भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) की ओर विशेष ध्यान आकर्षित किया गया था कि एलएसी भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य की अनुशंसा करने के लिए दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के उच्चतम को सामान्य तौर पर लेखा में लिया जाएगा। परन्तु, उक्त खंड भूमि का बाजार मूल्य का चयन करने के लिए एलएसी को विकल्प देता है जो लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों से पांच कारकों का उच्चतम होना जरूरी नहीं है।

- (ग). जीसीसीआई द्वारा कही गई बात के संदर्भ में, यह उचित नहीं है कि फ्रीहोल्ड भूमि से पट्टाधारक भूमि के लिए किया गया भूमि का मूल्यांकन लागू करना उचित नहीं है, जैसाकि केपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, फ्री होल्ड भूमि के लिए, भूमि मूल्यांकन समीपवर्ती भूमि के संदर्भ में विपथित किया गया है। तथापि, मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, सभी की सभी श्रेणियों “क” से “ड” के लिए, मौजूदा पट्टा किराया पद्धति के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य समीपवर्ती भूमि के फ्रीहोल्ड मूल्यांकन से विपथित मूल्यांकन की अपेक्षा अधिक है। इसलिए, सभी भूमि मूल्यांकन के उच्चतम को लेने की अपेक्षा करने वाले 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, समीपवर्ती भूमि के संदर्भ में फ्रीहोल्ड भूमि के लिए विपथित भूमि का मूल्यांकन दर प्रस्तावित करने के लिए अंतिम तौर पर परिगणित नहीं किया गया है।

जीसीसीआई और एचपीसीएल द्वारा कही गई बात के संदर्भ में कि हाल ही के अंतरणों के आधार पर सुविचारित भूमि का मूल्यांकन पत्तन भूखंडों से 20 कि.मी. दूर अंतरण से संबंधित है जोकि प्रासंगिक नहीं है, केपीटी ने पट्टा किराया पद्धति से विपथित मूल्यांकन को क्रास चैक करने तथा सबसे उपयुक्त तथा औचित्यपरक मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए अतिरिक्त विकल्प सृजित करने पर विचार किया है। वह भूमि मूल्यांकन भूमि के बाजार मूल्य/आरक्षण कीमत का प्रस्ताव करने के लिए अंतिम रूप से भूमि मूल्यांकन को अंगीकृत नहीं किया गया है।

इस टिप्पणी के संदर्भ में कि समीपवर्ती निजी पत्तन पर प्रभारित रु. 36/- प्रति वर्ग मीटर का पट्टा किराया, इसे स्वीकार करना होगा जैसाकि केपीटी द्वारा सही स्पष्ट किया गया है, कि कांडला भूखंडों का दर संशोधन पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए किया गया है। निजी पत्तन द्वारा प्रभारित दरों का संदर्भ इसके पत्तन पर लागू नहीं किया जा सकता। चूंकि केपीटी द्वारा भी सही कहा गया है, निजी पत्तन संविधि के अनुसार इस प्राधिकरण के प्रशुल्क विनियमन के दायरे में नहीं आते हैं और न ही वे पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 द्वारा शासित किए जाते हैं। केपीटी और इस प्राधिकरण दोनों भूमि के बाजार मूल्य तथा वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत निर्धारित करने के लिए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा शासित हैं।

श्रेणी छ के अधीन नए उप श्रेणीकरण छ1 और छ2 के बारे में उपयोक्ताओं द्वारा उठाई गई आपत्ति के संदर्भ में, पिछले आदेश में एक श्रेणी छ के स्थान पर मौजूदा प्रस्ताव में प्रस्तावित, केपीटी ने यह स्पष्ट करने की मांग की है कि दरें प्रयोजन पर विचार करते हुए निर्धारित की जानी हैं। इसलिए, सभी पट्टाधारक, जिन्हें 'लिविड टैंकों' के लिए भूमि आबंटित की गई है, दूरी की बजाय छ-1 तथा छ-2 श्रेणियों के अधीन वर्गीकृत किए गए हैं। केपीटी ने बताया है कि ग1 श्रेणी टैंक टर्मिनलों के लिए कांडला भूमि दरों के मूल्यांकन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार 01-01-2014 से छ-2 रूप में स्थानांतरित किया गया है। यह श्रेणीकरण एलवीसी द्वारा भी अनुशंसित किया गया है और केपीटी बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है।

- (घ). उपयोक्ता संगठन/पट्टाधारकों की आपत्ति का जवाब देते समय केपीटी ने जून 2014 के अपने मूल प्रस्ताव के अनुसार बाजार मूल्य तथा आरक्षण कीमत बनाए रखने की मांग की थी। यह स्वीकार करना होगा कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश सामान्य तौर पर भूखंडों के मूल्यांकन की अनुशंसा करते हैं जो पांच कारकों के उच्चतम के आधार पर होना चाहिए। केपीटी द्वारा व्यवस्थित किए जाने के लिए प्रस्तावित जून 2014 का प्रस्ताव 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुपालन में पाया गया है। केपीटी ने यह भी पुष्टि की है कि मूल्यांकन रिपोर्ट में सरकार से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने उल्लेख किया है कि भूमि का मूल्यांकन वैज्ञानिक पद्धति के अनुसार किया गया है, भूमि के उपयोग, पत्तन संपत्ति के समीप भूमि मूल्यों, सामान्य दिशानिर्देशों तथा मौजूदा बाजार रुझानों, केपीटी के अनुसार मौजूदा भूमि दरों, गुजरात सरकार, जन्तरी मूल्य तथा निजी बाजार सर्वेक्षण आदि के संबंध में विचार करने के लिए मानक प्रतिमानों को लिया गया है। केपीटी ने राय व्यक्त की है कि सभी पैरामीटरों पर विचार करते हुए मूल्यांकन का वास्तविक नज़रिया अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित किया गया है। उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट की 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार केपीटी द्वारा गठित की गई एलवीसी द्वारा जांच की गई है और एलवीसी ने आरक्षण कीमत पर पहुंचने के लिए सुविचारित किए जाने वाले 24 अप्रैल 2014 को अन्य श्रेणियों 'क' से 'च' के लिए और 10 मार्च 2014 को श्रेणी छ1 और छ2 के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर आरक्षण कीमत और भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश की थी। एलवीसी की सिफारिश के आधार पर, केपीटी के बोर्ड ने 24 मार्च 2014 और 10 जून 2014 को कांडला भूखंडों के वार्षिक पट्टा किराये के रूप में बाजार मूल्य तथा आरक्षण मूल्य अनुमोदित किया था। चूंकि केपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्टों का अनुपालन करता है, इसलिए यह प्राधिकरण पत्तन द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव पर विश्वास करने और आगे बढ़ने के लिए बाध्य है।

- (viii). केपीटी द्वारा भूमि की निर्धारित प्रत्येक श्रेणी के बाजार मूल्यांकन पर नीचे संक्षेप में चर्चा की गई है:-

- (क). श्रेणी क:

अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा "जैसे और जहां आधार" पर मूल्यांकित इस श्रेणी का भूमि मूल्य रु. 2060 प्रति वर्ग मीटर है। केपीटी ने पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित स्तर पर दो श्रेणियों अर्थात् क और ख1 के बीच भूमि मूल्यांकन का अनुपात बनाए रखने के लिए भूमि मूल्यों में समानुपातिक वृद्धि करते हुए एलवीसी की अनुशंसा के आधार पर रु. 3942/- प्रति वर्ग मीटर के उच्चतर स्तर पर भूमि के बाजार मूल्य का प्रस्ताव किया है। केपीटी द्वारा किए गए ऐसे समानुपातिक समायोजनों के लिए पत्तन से स्पष्टीकरण मांगने पर और पुष्टि करने के लिए कि श्रेणी क के लिए प्रस्तावित बाजार मूल्य प्रासंगिक है और नक्शे, सुविधाएं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधित्व है, केपीटी ने स्पष्ट किया है कि 1-1-2009 को पिछले संशोधन के दौरान श्रेणी क के लिए भूमि का मूल्य रु. 1840/- प्रति वर्ग मी. था जो 'ख1' पर रु. 1490/- प्रति वर्ग मीटर भूमि मूल्य से अधिक था। केपीटी ने पुष्टि की है कि सभी प्रासंगिक कारकों पर विचार करते हुए, एलवीसी ने समानुपातिक समायोजन के बाद रु. 3942 प्रति वर्ग मी. (अर्थात् 1840/1490*3192) की दर से भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी। एलवीसी की अनुशंसा इसके बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित की गई है। उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों ने भी पत्तन द्वारा अनुसरित इस दृष्टिकोण पर कोई आपत्ति नहीं उठाई थी। अतः, इस श्रेणी के लिए केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया है।

- (ख). प्रमुख श्रेणी घ के अधीन उप-श्रेणियां घ1, घ2, घ3:

घ1, घ2 और घ3 उप-श्रेणियों के लिए केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि का मूल्यांकन वर्ष 2011 में प्राप्त हुई नीलामी दर के आधार पर भूमि के उच्चतम मूल्यांकन के आधार पर बताया गया है और 2 प्रतिशत तक विधिवत् वृद्धि की गई है। केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि की इन उप-श्रेणियों के लिए भूमि मूल्य एलवीसी की अनुशंसा पर आधारित है और केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है इसलिए इसे अनुमोदित किया गया है।

- (ग). श्रेणी ङ:

इस श्रेणी के लिए, "भूमि रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ" के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित बाजार भूमि मूल्य रु. 5836/- प्रति वर्ग मी. पर सुविचारित किया गया है। यह देखा गया है कि भूमि की सभी अन्य श्रेणियां जहां अनुमोदित

मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा मूल्यांकित भूमि का मूल्यांकन प्रस्तावित किया गया है (श्रेणी क, घ1, घ2, घ3 और छ के सिवाय), केपीटी ने “जैसे और जहां आधार” पर अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए भूमि के मूल्यांकन पर विश्वास किया गया है। जब केवल श्रेणी “ड” के मामले में “भूमि रिकलमेशन के साथ तथा अवसंरचना के साथ” के आधार पर भूमि के मूल्यांकन पर विचार करने के विशिष्ट कारणों की मांग की थी, तब केपीटी ने स्पष्ट किया था कि इस क्षेत्र में भूमि गोदी क्षेत्र में आती है और केपीटी द्वारा विकसित की गई है। इसलिए, भूमि का बाजार मूल्य केपीटी द्वारा विकसित रिकलमेशन के साथ और अवसंरचना के साथ भूमि के मूल्यांकन के आधार पर अनुशंसित किया गया है। यह उचित है कि अवसंरचना के साथ रिकलेम की गई भूमि के लिए प्रासंगिक भूमि मूल्य गोदियों के भीतर केपीटी द्वारा विकसित भूमि के लिए लागू किया गया है। इसे मद्देनजर रखते हुए कि इस श्रेणी के लिए भूमि मूल्य एलवीसी की अनुशंसा पर आधारित है और केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, इसे अनुमोदित किया गया है।

(घ). श्रेणी छ के अधीन उप-श्रेणियां छ1 और छ2:

- (i). श्रेणी छ1 के मामले में, केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि का मूल्य 2011 की नीलामी के दौरान प्राप्त उच्चतम दर पर विचार करते हुए और 1 जनवरी 2014 को भूमि मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के बाद रु. 15086.13 प्रति वर्ग मी. है।
- (ii). श्रेणी छ-2 के मामले में, रु. 8170/- प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि बिना रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ हेतु अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि का बाजार मूल्य ‘छ1’ श्रेणी के लिए एलवीसी द्वारा अनुशंसित भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में समानुपातिक रूप से अपवर्द्ध किया गया है। (अर्थात् एलवीसी द्वारा अनुशंसित छ1 के लिए भूमि का बाजार मूल्य/अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित छ1 का बाजार मूल्य * अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित छ2 के लिए भूमि का बाजार मूल्य = 15086.13/12375 * 8170). तदनुसार, केपीटी द्वारा प्रस्तावित छ2 के लिए भूमि का बाजार मूल्य रु. 9,959.89 प्रति वर्ग मीटर है।
- (iii). इन उप-श्रेणियों के संबंध में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मार्च 2011 के पिछले आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कांडला भूखंडों के लिए पट्टा किरायों की अनुसूची में, पट्टा किराया श्रेणी छ के लिए अनुमोदित किया गया था जिसे (मै. इफको और मै. आईओसीएल (एलपीजी) की ओर रेलवे साइडिंग और लीडिंग के बीच) पुराने कांडला में स्थित लिक्विड भंडारण टैंकों के भूखंड कवर किए बताए गए हैं। वर्तमान प्रस्ताव में, केपीटी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर, लिक्विड भंडारण टैंकों के लिए भूमि से संबंधित प्रमुख श्रेणी छ के अधीन दो उप श्रेणियों छ1 और छ2 का प्रस्ताव किया था। उप श्रेणी छ1 नक्की क्रीक की पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल और बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूखंडों से संबंधित उप-श्रेणी छ2 भूखंड और नक्की क्रीक के पश्चिमी किनारे से स्थित भूखंडों के लिए है।

इस संदर्भ में जैसाकि पहले बताया गया है, तेल इंडस्ट्री ने आपत्ति उठाई है कि छ1 और छ2 में प्रस्तावित पुनः-वर्गीकरण छ के अनुसार, तेल इंडस्ट्री 592 प्रतिशत की तीव्र वृद्धि के साथ प्रभावित किया गया है। यह वर्ष 2013 तक के लिए है, आईओसीएल, बीपीसीएल और एचपीसीएल को ग1 के अधीन वर्गीकृत किए जा रहे थे (क्रीक के किनारे से आधा मील दूर भूमि में प्रमुख सड़क एब्यूट करने वाले प्लॉट)। तथापि, मौजूदा प्रस्ताव के अनुसार, वे तेल टर्मिनल अर्थात् छ2 के लिए सृजित नई श्रेणी के अधीन वर्गीकृत किए गए हैं। श्रेणी ग1 के लिए, 1 जनवरी 2009 से लागू पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया रु. 80.40 प्रति वर्ग मीटर है (लागू वृद्धि कारक लागू करने के बाद 31-12-2013 को पट्टा किराया रु. 87.02 प्रति वर्ग मीटर है अर्थात् $80.40 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02$)। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि श्रेणी ‘ग’ के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए केपीटी द्वारा प्रस्तावित वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत रु. 108 प्रति वर्ग मी. है। जबकि, आईओसीएल, बीपीसीएल तथा एचपीसीएल के लिए नई उप-श्रेणी छ2 के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत रु. 597.59 प्रति वर्ग मी. है। इसलिए, प्रस्तावित वृद्धि का प्रभाव 31 दिसम्बर 2013 तक श्रेणी ‘ग1’ के अधीन भुगतान किए जा रहे पट्टा किराये की तुलना में 586 प्रतिशत परिगणित होता है।

- (iv). उनके पुनः वर्गीकरण के लिए तेल इंडस्ट्री द्वारा उठाई गई आपत्तियों के संदर्भ में, केपीटी ने बताया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, दरें प्रयोजन पर विचार करते हुए निर्धारित किए जाने हैं। परन्तु, भूमि के प्रयोजन के लिए दरों से जोड़ते हुए ऐसा प्रावधान 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित किया गया उपयोग में दिखाई नहीं देता है। तथापि, सभी पट्टाधारकों, जिन्होंने दूरी पर ध्यान दिए बिना छ-2 श्रेणी के अधीन ‘लिक्विड टैंकों’ के लिए भूमि आंबंटित की गई है, पर विचार करने के लिए केपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण उपयुक्त देखा गया है, जैसाकि नीचे बताया गया है। भूमि का उक्त वर्गीकरण सरकार से अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दी गई मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है और कि भूमि वर्गीकरण वैज्ञानिक तथा पद्धतिपरक तरीके से बताया गया है जिसे एलवीसी द्वारा भी अनुशंसित किया गया है और इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट को देखने पर, यह देखा गया है कि भूमि मूल्यांकनकर्ता ने छ1 और छ2 रूप में भूमि का वर्गीकरण करने के लिए कारणों का औचित्य दिया है। प्रमुख कारक, अन्यों में से, अर्थात् जेट्टी से भूमि की दूरी जो विभिन्न कारकों को प्रभावित करती है, मूल्यांकन रिपोर्ट में सुविचारित किया देखा गया है। नक्की क्रीक भूमि के छ1 तथा छ2 श्रेणी के बीच विभाजक बिन्दु के रूप में निर्णीत किया गया है और छ2 के लिए भूमि का निम्नतर बाजार मूल्य छ1 के लिए भूमि के मूल्य की तुलना में मूल्यांकित किया गया है। विभिन्न कारकों के आधार पर एलवीसी द्वारा सुविचारित छ1 और छ2 के लिए भूमि का बाजार मूल्य एलवीसी द्वारा अनुशंसित संदर्भ के लिए नीचे तालिकाबद्ध किया गया है जबकि वास्तविक स्थिति के बारे बताते हुए पूर्व अनुच्छेदों में पहले से दिया गया है:-

(₹ प्रति वर्ग मीटर)

क्र.सं.	विवरण	छ1 श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य	छ2 श्रेणी के लिए भूमि का बाजार मूल्य
(क).	राज्य सरकार रेडी रिकनर (कांडला पत्तन भूखंडों के लिए कोई दर उपलब्ध नहीं है। ये दरें क़िदाना, मिठीरोहर के चारों ओर के गांवों की हैं।)	₹1050/- प्रति वर्ग मी.	₹1050/- प्रति वर्ग मी. (*)
(ख).	वास्तविक प्रासंगिक अंतरणों की उच्चतम दर	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं	पिछले 3 वर्षों में कोई अंतरण नहीं
(ग).	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 14216 प्रति वर्ग मी. की दर से छ1 श्रेणी के लिए वर्ष 2011 में प्राप्त समान अंतरणों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दरें $(14216 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02) = ₹15086.13$ प्रति वर्ग मी.	15,086.13	शून्य
(घ).	बोर्ड द्वारा नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	₹12,375/-	8170/-
(ङ).	कोई अन्य कारक: बोर्ड ने संकल्प सं. 74 दिनांक 16 जुलाई 2013 द्वारा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मी. की भारत औसत दर अनुमोदित की थी।	₹10,523/-	9959.89 (छ1 के लिए अनुशंसित भूमि के मूल्यांकन के आधार पर विपश्चित) [अर्थात् 15086.13/12,375 * 8,170]
(च).	मौजूदा प्रस्ताव में इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित और एलवीसी की अनुशंसा के आधार पर केपीटी द्वारा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य	15,086.13	9959.89

[(*) हालांकि रिपोर्ट अथवा एलवीसील तथा पत्तन का प्रस्ताव रु. 1050 प्रति वर्ग मीटर की दर से छ2 के लिए भूमि का मूल्यांकन दर्शाता है, यह देखा गया है कि भूमि की इस श्रेणी के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ 81 पर, जन्तरी दरों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन रु. 1581 प्रति वर्ग मीटर पर निर्धारित किया गया है।]

- (v) यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि श्रेणी छ2 के लिए, तेल इंडस्ट्री द्वारा उद्धरित तीव्र वृद्धि मुख्य रूप से ग1 से छ2 तक केपीटी द्वारा भूमि के वर्गीकरण की वजह से है। जीसीसीआई ने यह भी कहा है कि भूमि का वर्गीकरण वैज्ञानिक और पद्धतिपरक नहीं है और यह केपीटी द्वारा जानबूझकर किया गया है। इस संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 13 अपेक्षा करता है कि महापत्तन न्यासों को प्रत्येक पांच वर्षों में कम से कम एक बार भूमि उपयोग की समीक्षा करने की अपेक्षा के लिए सम्पूर्ण भूमि हेतु भूमि उपयोग योजना रखनी होगी। भूमि नीति दिशानिर्देशों का पैरा 14 विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि अनुमोदित भूमि उपयोग योजना/श्रेणीकरण के आधार पर आबंटित की जा सकती है। पत्तन न्यास भूमि का वर्गीकरण और इसके आबंटन संबंध पत्तन न्यास का प्रिसेगटिव है और यह इस प्राधिकरण के दायरे में नहीं आता है। पत्तन ने प्रमाणित किया है कि पट्टे पर दी गई भूमि पत्तन भूमि उपयोग योजना के अनुसार है। इस प्राधिकरण के पास महापत्तन न्यासों के भूखंडों को वर्गीकृत करने का अधिकार नहीं है जोकि पूरी तरह से 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार संबंध महापत्तन न्यासों के दायरे में है। मार्च 2011 के पिछले प्रशुल्क आदेश के दौरान श्रेणी क से छ के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया पूरी तरह से पत्तन न्यास के प्रस्ताव पर आधारित था। केपीटी ने पुष्टि की है कि छ2 के लिए प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य एक वास्तविक मूल्य है और नक्शे, सुविधाओं, विकास, प्रोक्सिमिटी, इसके वाणिज्यिक उपयोग, आदि के रूप में पर्याप्त प्रतिनिधि है।

केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण पर विश्वास करते हुए और स्वीकार करते हुए कि उप-श्रेणियों छ1 और छ2 के लिए प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य एलवीसी की अनुशंसा पर आधारित है और केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है तथा केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के मद्देनजर भी है, वर्गीकरण के लिए आधार स्पष्ट करते हुए, इस प्राधिकरण ने केपीटी के निर्णय पर विश्वास किया था और केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य अनुमोदित करता है।

- (vi) पोत परिवहन मंत्रालय को सूचित 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ रु. 10,523.18 प्रति वर्ग मीटर की भारत औसत दर के संबंध में, केपीटी ने स्पष्ट किया है कि रु. 15086.13 प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य के लिए इसके द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव मंत्रालय को केपीटी द्वारा संप्रेषित भूमि मूल्यांकन से कोई विरोध नहीं होगा। इस प्राधिकरण ने केपीटी द्वारा स्पष्ट की गई स्थिति पर विश्वास किया है। सावधानी बरतते हुए, यह प्राधिकरण संबंधी तमामले पर उच्चतम न्यायालय/मंत्रालय, यदि कोई हो, के विशेष निदेश द्वारा बाध्य होने के लिए सलाह देना चाहेगा।

- (ङ). अन्य श्रेणियां/उप श्रेणियां
भूमि की श्रेणियों/उप-श्रेणियों के अलावा, अर्थात् उपर्युक्त क, घ1, घ2, घ3, ङ और छ, ऊपर चर्चा की गई है, भूमि की अन्य उप श्रेणियों के लिए अर्थात् श्रेणी ख, ग, घ और च के अधीन ख1, ख2, ग1, ग2, घ4, घ5, च1 और च2, केपीटी ने "जैसे और जहां आधार" पर सरकार से अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर एलवीसी द्वारा यथा अनुशंसित भूमि का बाजार मूल्य प्रस्तावित किया है।

उप-श्रेणी घ4 के संबंध में, रु. 2025 प्रति वर्ग मी. की दर से इस पद्धति के अधीन एलवीसी की दिनांक 23 अप्रैल 2014 की बैठक के कार्यवृत्त में भूमि के मूल्यांकन के सापेक्ष रु. 2131 प्रति वर्ग मी. की दर से "जैसे और जहां है आधार" के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट में दिए गए भूमि के बाजार मूल्यांकन में विसंगति देखी गई थी। केपीटी ने स्पष्ट किया है कि रु. 2131 प्रति वर्ग मी. की दर से मूल्यांकन रिपोर्ट में यथा दिया गया भूमि मूल्यांकन सही मूल्य है और इसके प्रस्ताव में उल्लिखित रु. 2025 प्रति वर्ग

मीटर की बजाय रु. 2131 प्रति वर्ग मी. की दर से घ4 श्रेणी के लिए भूमि के सही बाजार मूल्य पर विचार करने का अनुरोध किया था। स्पष्ट दिखाई दिया बेमेल कुछ टाइपिंग त्रुटि की वजह से हुआ दिखाई देता है। केपीटी द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के आधार पर, रु. 2131 प्रति वर्ग मी. की दर से घ4 भूमि का सही बाजार मूल्य आरक्षण कीमत में परिणामी संशोधन के साथ सुविचारित किया गया है।

इसलिए, यह प्राधिकरण उप-श्रेणी घ4 के लिए भूमि के बाजार मूल्य में शोधन के अधीन भूमि की सभी श्रेणियों के लिए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य अनुमोदित करता है।

पत्तन द्वारा प्रेषित विभिन्न कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का तुलनात्मक विवरण, पत्तन द्वारा प्रस्तावित भूमि का बाजार मूल्य और इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भूमि का बाजार मूल्य **अनुबंध-I** रूप में संलग्न किया गया है।

- (ix) जैसाकि पहले बताया गया है, केपीटी का प्रस्ताव भूमि के बाजार मूल्य तथा आरक्षण कीमत के अनुमोदन की मांग करता है। भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 18(ख) विनिर्दिष्ट करता है कि भूमि के बाजार मूल्य पर लागू किया जाने वाला प्रतिशत परन्तु न्यूनतम 6 प्रतिशत की सीमा पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित की जानी है। जैसाकि पहले बताया गया है, केपीटी के न्यासी बोर्ड ने अपनी बैठकों दिनांक 24 मार्च 2014 (उप-श्रेणियां छ1 और छ2 के लिए) और 10 जून 2014 (भूमि क से च की अन्य श्रेणियों के लिए) में भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि का बाजार मूल्य एवं आरक्षण कीमत अनुमोदित की है। चूंकि केपीटी का प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ख) में विनिर्दिष्ट उक्त प्रावधान, और पट्टा किराया लागू करने के लिए केपीटी को प्राधिकृत करने के लिए सांविधिक स्थिति के मद्देनजर, यह प्राधिकरण केपीटी के वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत अनुमोदित करता है, जैसे केपीटी द्वारा प्रस्ताव किया गया है।
- (x) उपर्युक्त विश्लेषण के अधीन, 1 जनवरी 2009 के अनुसार पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए मार्च 2011 के पिछले प्रशुल्क आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा सुविचारित भूमि के बाजार मूल्य की तुलनात्मक स्थिति, 1 जनवरी 2009 के अनुसार अनुमादित पट्टा किराया, 31 दिसम्बर 2013 के अनुसार लागू वर्धित पट्टा किराया, केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित और प्रतिशत के रूप में वृद्धि के प्रभाव के साथ इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 1 जनवरी 2014 के अनुसार वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

(रु. प्रति वर्ग मी. में)

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	25 मार्च 2011 के पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित भूमि तथा पट्टा किराया का बाजार मूल्य और 31-12-2013 के अनुसार सूचकांकित पट्टा किराया			केपीटी द्वारा प्रस्तावित और इस प्राधिकरण द्वारा 01-01-14 द्वारा अनुमोदित वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत		31-12-2013 के अनुसार पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि
		पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए पिछले प्रशुल्क आदेश में सुविचारित भूमि का बाजार मूल्य	1-1-2009 को पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लेते हुए 31-12-2013 को सूचकांकित पट्टा किराया (****)	भूमि का बाजार मूल्य	भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत	
1	2	3	4	5	6	7	8
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	1840	110.4	119.50	3942	236.5	97.91%
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं						
ख1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1490	89.4	96.77	3192	191.5	97.89%
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	1340	80.4	87.03	2873	172.4	98.09%
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि			0			
ग1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1340	80.4	87.03	1800	108	24.09%
ग2	अन्य प्लॉट	1080	64.8	70.14	1500	90	28.31%
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि						
घ1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	1670	100.2	108.46	3298	197.9	82.46%
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1490	89.4	96.77	2153	129.2	33.51%
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	1420	85.2	93.22	3089	185.3	98.78%
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट केके रोड से एब्यूटिंग प्लाट	-	-	-	2131	127.86	37.16%
घ5	नमक के लिए एनएच-8ए के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिकलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ	-	-	-	2565	153.9	65.09%
ङ	गोदियों के भीतर भूमि	3010	180.6	195.49	5836	350.2	79.14%
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक						
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	1670	100.2	108.46	3430	205.8	89.74%

च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	1580	94.8	102.61	6720	403.2	292.44%
छ	रेलवे साइडिंग और मै. इफको तथा मै. आईओसीओ (एलपीजी) को जाने वाले रास्ते के बीच पुराने कांडला में स्थित लिक्विड भंडारण टैंकों की भूमि (पिछले प्रशुल्क आदेश में आदेश)	7380	442.8	479.30	दो उप-श्रेणियां छ1 और छ2		
	लिक्विड भंडारण टैंक की भूमि (मौजूदा प्रस्ताव में विवरण)	-	-	-			
छ-I	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिमी तट तक स्थित भूमि	पिछले आदेश में ऐसी कोई उप-श्रेणियां नहीं हैं।			15086	905.2	88.86% पिछले आदेश के छ की दर के संदर्भ के साथ
छ-II	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीओ, एचपीसीओ तथा बीपीसीओ के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	पिछले आदेश में ऐसी कोई उप-श्रेणियां नहीं हैं।			9960	597.6	24.68% पिछले आदेश के छ की दर के संदर्भ के साथ

(***) पत्तन ने 1 जनवरी 2014 के अनुसार पट्टा किराया सूचकांकित किया है। चूंकि इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार अनुमोदित पट्टा किराये की मूल वैधता 31 दिसम्बर 2013 तक वैध है, इसलिए केपीटी द्वारा प्रेषित सूचकांकित पट्टा किराया उपयुक्ततः सही किया गया है और 31 दिसम्बर 2013 के अनुसार दर्शाया गया है।

- उपर्युक्त तालिका से, यह देखा गया है कि च2 भूमि श्रेणी के सिवाय, 31 दिसम्बर 2013 को पट्टा किराये की तुलना में 1 जनवरी 2014 को वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में वृद्धि 24.09 प्रतिशत से 98.78 प्रतिशत के बीच है। च2 श्रेणी भूमि के लिए 1 जनवरी 2014 को पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत में वृद्धि 31 दिसम्बर 2013 को पट्टा किराये की तुलना में 292.44 प्रतिशत परिगणित होता है। भूमि की इस श्रेणी में पट्टा किराये में तीव्र वृद्धि के लिए कारण केपीटी द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। संयोगवश, भूमि की इस श्रेणी के लिए प्रस्तावित बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत पर किन्हीं उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठाई गई है।
- (xi) संयुक्त सुनवाई में, भारतीय खाद्य निगम (एफसीआई) ने यह उद्धरित करते हुए सरकारी संगठनों के लिए पृथक रियायती पट्टा अवसंरचना के निर्धारण के लिए अनुरोध किया था कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देश सरकारी संगठन को रियायती दर पर भूमि के आबंटन की अनुमति देते हैं। केपीटी ने एफसीआई के लिए किसी रियायती दर का प्रस्ताव नहीं किया था। एफसीआई के अनुरोध के संदर्भ में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 16.2(ज) सुरक्षा एजेंसियों तथा सरकारी विभागों को 50 प्रतिशत तक और सरकारी विभागों को 75 प्रतिशत तक पट्टा किराये में रियायत की परिकल्पना करता है जो संबद्ध पत्तन न्यास के बोर्ड के अनुमोदन से सीमाशुल्क, बिजली विभाग, स्वास्थ्य विभाग और प्रमुख सुरक्षा कार्य अनिवार्य हैं। 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में वाणिज्यिक गतिविधियों में शामिल सरकारी संगठन के लिए कोई रियायती पट्टा किराया निर्धारित नहीं किया गया है। किसी मामले में, यह पत्तन न्यास बोर्ड पर है कि वह यह निर्णय ले कि क्या एफसीआई का अनुरोध भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के भीतर आता है और उसमें निर्धारित अधिकतम दर के अधीन लिखित में अभिलेखित किए जाने के लिए स्वीकृत किए जाने की रियायत की मात्रा पर।
- (xii) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(ग) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित करेगा जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगा। मौजूदा मामले में, केपीटी के न्यासी बोर्ड ने 6 प्रतिशत की दर से भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराया अनुमोदित करते समय अपने संकल्प दिनांक 10 जून 2014 द्वारा पांच वर्षों के बाद वार्षिक वृद्धि प्रतिशत को पुनःनिर्धारित करने के प्रावधान के साथ 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि भी अनुमोदित की थी। इस संदर्भ में, केपीटी ने अनुसूची के अधीन यह टिप्पणी प्रस्तावित की थी कि निर्धारित दरें प्रत्येक वर्ष 2 प्रतिशत का वृद्धि कारक वहन करेंगी। चूंकि 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि दर 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान के अनुसार केपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है, वार्षिक वृद्धि कारक पर केपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी शब्दावली में मामूली संशोधन के साथ कांडला भूखंडों के लिए दर ढांचे की अनुसूची में निर्धारित की गई है। चूंकि केपीटी ने वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत के अनुमोदन की मांग की है, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी में यह कहते हुए मामूली संशोधन किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि कारक वहन करेगी।
- (xiii) केपीटी ने 2 प्रतिशत के वार्षिक वृद्धि कारक पर प्रस्तावित टिप्पणी के सिवाय वार्षिक पट्टा किराये के रूप में लागू आरक्षण आरक्षण कीमत को शासित करने वाली किन्हीं अन्य शर्तों का प्रस्ताव नहीं किया है। जब इस संबंध में पत्तन को सलाह दी गई थी तो केपीटी ने कहा था कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की पूर्व अनुसूची में भी वृद्धि खंड के सिवाय किन्हीं अन्य शर्तों को शामिल नहीं किया गया था। चूंकि केपीटी ने कोई निबंधन एवं शर्तें प्रस्तावित नहीं की थीं, यह उपयुक्त टिप्पणी शामिल की गई है कि पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क के रूप में भूमि के बाजार मूल्य/आरक्षण कीमत को शासित करने वाली सभी निबंधन एवं शर्तें भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होगा। उनके तत्संबंधी मामलों में लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का उल्लेख करते हुए अन्य महापत्तन न्यासों की पट्टा किराया अनुसूची के मामले में एवं केपीटी में पूर्व किराया अनुसूची में एक समान टिप्पणी निर्धारित की गई है।
- (xiv) (क) केपीटी का प्रस्ताव 1 जनवरी 2014 से 31 दिसम्बर 2018 तक के लिए 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से वार्षिक पट्टा किराया के रूप में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत के अनुमोदन की मांग करता है। मौजूदा संशोधन के दौरान वैसे इस संबंध में उपयोक्ताओं की ओर से कोई आपत्ति नहीं उठाई गई थी। जैसाकि वास्तविक स्थिति पेश करने वाले पूर्व अनुच्छेदों में कहा गया है, विभिन्न उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों ने इस प्राधिकरण द्वारा अपने पूर्व आदेश दिनांक 25 मार्च 2011 जिसमें तीन अवधियां अर्थात् जुलाई 1999 से 31 दिसम्बर 2003, 1 जनवरी 2004 से 31 दिसम्बर 2008 और 1 जनवरी 2009 से 31 दिसम्बर 2013 तक शामिल थीं, द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये में मुख्य रूप से पूर्वव्यापी संशोधन को चुनौती देते हुए माननीय गुजरात उच्च न्यायालय के समक्ष एससीए/रिट याचिकाएं दाखिल की थीं। माननीय उच्च न्यायालय ने इस प्राधिकरण के दिनांक 25 मार्च 2011 के आदेश पर रोक नहीं

लगाई थी। विशेष रूप से, समय-समय पर दरों के निर्धारण के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 है। यह स्वीकार किया गया है कि सामान्य तौर पर 2005 दिशानिर्देशों के खंड 3.2.8 के अनुसार, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान को भावी प्रभाव दिया गया है। तथापि, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, 2005 दिशानिर्देशों के खंड 8 के अनुसार, यह प्राधिकरण महापत्तन न्यास भूमि के लिए पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों से बाध्य है। इस प्राधिकरण ने 25 मार्च 2011 को अनुमोदित पिछले प्रशुल्क आदेश में पांच वर्षों के लिए पट्टा किराये की वैधता निर्धारित की थी। इस प्राधिकरण ने समाप्ति के बाद की अवधि के लिए कांडला भूखंडों के पट्टा किराये का विस्तार करते समय भी यह स्पष्ट किया था कि केपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव के आधार पर केपीटी भूखंडों के लिए इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाने वाले पट्टा किराये 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होंगे। इस प्रकार, इससे इंकार नहीं किया जा सकता कि स्थिति कि केपीटी के भूखंडों के लिए पट्टा किराये की पांच वर्षों की समाप्ति के बाद अर्थात् 1 जनवरी 2014 समीक्षा की जाएगी, सभी स्टेकहोल्डरों की जानकारी में है।

केपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध भी किया गया था कि क्या पट्टाधारकों/लाइसेंसधारियों के साथ हुए पट्टा करारों में किराये के पूर्वव्यापी संशोधन के लिए अनुमति प्रदान करने वाला खंड शामिल किया गया है। केपीटी ने स्पष्ट किया है कि पूर्वव्यापी संशोधन की अनुमति देने वाली शर्तों को शामिल करते हुए पट्टाधारियों से एक वचनबंध लिया गया है।

ऊपर बताई गई स्थिति के मद्देनजर, यह प्राधिकरण 1 जनवरी 2014 से वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत के बाजार मूल्य के पूर्वव्यापी संशोधन की मांग करने वाले केपीटी के प्रस्ताव को अनुमोदित करता है हालांकि यह प्राधिकरण साधारणतः दरों का पूर्वव्यापी निर्धारण नहीं करता है।

वास्तव में, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि यह दृष्टिकोण न केवल केपीटी के मामले में ही अनुसरित किया जा रहा है अपितु अन्य महापत्तन न्यासों के मामले में भी ऐसा किया जा रहा है जिनके लिए तत्समय मौजूदा दिशानिर्देशों के अधीन पहले इस प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराया अनुमोदित किया गया था। विशाखापत्तनम पत्तन न्यास के मामले में, दो अवधियों 1998-2003 और 2003-2008 के लिए आदेश सं. टीएमपी/37/2009-वीपीटी दिनांक 29 नवम्बर 2009 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये को लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित पूर्वव्यापी प्रभाव से दो अवधियों के लिए 1 अप्रैल 1998 और 1 अप्रैल 2003 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। आदेश सं. टीएमपी/63/2011-वीपीटी दिनांक 19 जून 2012 द्वारा अनुमोदित वीपीटी भूखंडों के पट्टा किराये में अनुवर्ती संशोधन में भी वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित 1 अप्रैल 2008 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एनएमपीटी के उक्त आदेश को मुख्य रूप से इस प्राधिकरण द्वारा दिए गए पूर्वव्यापी प्रभाव के मद्देनजर कर्नाटक उच्च न्यायालय में कुछ उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों द्वारा चुनौती दी गई थी। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 28 जून 2013 द्वारा इस मामले में उपयोक्ताओं/पट्टाधारकों द्वारा दाखिल की गई सभी रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया था और पूर्वव्यापी संशोधन के लिए इस प्राधिकरण के आदेश को बरकरार रखा था और पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित पट्टा किराये के लिए इस प्राधिकरण के आदेश के आधार पर एनएमपीटी द्वारा की गई मांग को भी बरकरार रखा था। इस प्राधिकरण ने हाल ही में एनएमपीटी के मामले में आदेश सं. टीएमपी/60/2012-एनएमपीटी दिनांक 20 मई 2014 द्वारा पत्तन न्यास के प्रस्ताव के आधार पर पट्टा किराये का पूर्वव्यापी संशोधन प्रदान किया था। इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएमपी/6/2012-वीओसीपीटी दिनांक 4 अप्रैल 2014 द्वारा अनुमोदित वी.ओ. चिदम्बरनार के पट्टा किराये के संशोधन के संदर्भ में, जोकि संशोधित दरों को दिए गए पूर्वव्यापी संशोधन सहित कुछ मुद्दों के संबंध में विवादित है, माननीय मद्रास उच्च न्यायालय ने दरों के पूर्वव्यापी संशोधन की सीमा तक अंतरिम स्टे प्रदान किया था जिसे इस प्राधिकरण द्वारा चुनौती दी जा रही है।

(ख) यह भी बिल्कुल स्पष्ट किया गया है कि 1 जनवरी 2014 से पूर्वव्यापी प्रभाव से इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कांडला भूखंडों के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में भूमि के बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत मौजूदा पट्टाधारियों/लाइसेंसधारियों के मामले में लागू किया जाएगा बशर्ते चालू पट्टा करारों में सहमत दरों के आवधिक संशोधन के लिए प्रावधान करना होगा और केवल नवीकरण/आबंटन के उन मामलों में यदि तत्संबंधी पट्टा करार अथवा आबंटन पत्र, यदि पट्टा विलेख नहीं हो, अभी किया जाना है तो पट्टा अवधि के चालू रहने के दौरान पट्टा किराये के संशोधन के लिए स्पष्ट रूप से दिया गया है।

(ख) 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में पत्तन न्यास भूखंडों के पट्टा किराये के संशोधन की अवधि से संबंधित कोई प्रावधान विनिर्दिष्ट नहीं किया गया था। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2010 की भूमि नीति का खंड 6.3(1)(घ), एवं 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 5.3(1)(घ) विनिर्दिष्ट करता है कि दरमान प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधित किया जाएगा। यह स्वीकार करना होगा कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 18(क) के अधीन निर्धारित विभिन्न विकल्पों के अधीन पत्तन भूखंडों का बाजार मूल्य में बदलाव हो सकता है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधीन महापत्तन न्यासों द्वारा संग्रहीत किए जाने वाले पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क प्रत्येक पांच वर्षों में अद्यतन किया गया बाजार मूल्य दर्शाता है, 2004 की भूमि नीति एवं 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में उपलब्ध निर्धारण के अनुसार प्रत्येक पांच वर्षों में पत्तन भूखंडों के दरमानों का संशोधन निर्धारित करने का प्रावधान शामिल करने के लिए हमारे पत्र दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा एमओएस से अनुरोध किया गया है। एमओएस के प्रत्युत्तर की प्रतीक्षा है। जब उपर्युक्त स्थिति के बारे में केपीटी का ध्यान आकर्षित किया गया था तो पत्तन ने वार्षिक वृद्धि के साथ 1 जनवरी 2014 से 31 दिसम्बर 2018 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए कांडला भूखंडों के लिए प्रस्तावित दर ढांचे के चक्र का प्रस्ताव किया है। ऐसी स्थिति में, अनुसूची में यह एक टिप्पणी शामिल की गई है कि बाजार मूल्य/आरक्षण कीमत 1 जनवरी 2014 से 31 दिसम्बर 2018 तक प्रभावी रहेगी, जैसाकि केपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया था।

12.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण केपीटी से संबंधित कांडला भूखंडों के पट्टे के लिए पट्टा किराये के रूप में भूमि का बाजार मूल्य और आरक्षण कीमत की अनुसूची **अनुबंध-II** रूप में संलग्न की गई है।

12.2. कांडला भूखंडों के लिए अनुमोदित दर ढांचे की अनुसूची 1 जनवरी 2014 से प्रभावी होगी और 31 दिसम्बर 2018 तक वैध बनी रहेगी।

टी. एस. बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./143/2014]

अनुबंध -I

केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित और प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कांडला भूखंडों के बाजार मूल्य का विवरण

(₹ प्रति वर्ग मी.)

श्रेणी	श्रेणी का विवरण	कांडला भूखंडों का भूमि के लिए बाजार मूल्य							प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित 1-1-2014 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य	
		जन्तरी दर (गुजरात सरकार)	पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत अंतरण	हाल ही की नीलामी दरें	01-01-2014 को मूल्यांकनकर्ता से प्राप्त भूमि मूल्यांकन (वर्ग मी. में)		पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए भूमि मूल्यांकन समिति द्वारा यथा अनुशंसित 1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य			
					भूमि रिकलमेशन के बिना और अवसंरचना के साथ	भूमि रिकलमेशन और अवसंरचना के साथ	कांडला में स्थित भूमि का जैसे और जहां आधार			
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	कांडला के लिए कोई जन्तरी दर उपलब्ध नहीं है। तथापि, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त भूमि हेतु निकटवर्ती गांव की दर रु. 1050.00 मी. 2 है।	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	--	2575.00	3350.00	2060.00	3942.00	3942.00	
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं									
ख1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग			--	3648.00	4560.00	3192.00	3192.00	3192.00	
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट			--	3283.00	4140.00	2873.00	2873.00	2873.00	
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि									
ग1	मुख्य सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग			--	2500.00	3520.00	1800.00	1800.00	1800.00	
ग2	अन्य प्लॉट			--	2200.00	3000.00	1500.00	1500.00	1500.00	
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि									
घ1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लॉट			3298.00 मी ²	मूल्यांकनकर्ता ने निम्नवत् पांच हिस्सों में श्रेणी का निर्णय लिया है: घ1-2368 मी ² घ2-2131 मी ² घ3-2368 मी ²	मूल्यांकनकर्ता ने निम्नवत् पांच हिस्सों में श्रेणी का निर्णय लिया है: घ1-3080 मी ² घ2-2770 मी ² घ3-3080 मी ²	मूल्यांकनकर्ता ने निम्नवत् पांच हिस्सों में श्रेणी का निर्णय लिया है:	3298.00	3298.00	

					घ4-2250 मी ² घ5-2850 मी ²	घ4-2925 मी ² घ5-3705 मी ²	घ1-2131 मी ² घ2-1920 मी ² घ3-2131 मी ² घ4-2025 मी ² घ5-2565 मी ²		
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग			2153.00 मी ²			1920	2153.00	2153.00
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग			3089.00 मी ²			2131	3089.00	3089.00
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रॉसिंग के निकट केके रोड से एब्यूटिंग प्लॉट						2025	2025.00	2131.00*
घ5	नमक के लिए एनएच-8ए के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिवलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ						2565	2565.00	2565.00
ङ	गोदियों के भीतर भूमि			--	5336.00	5836.00	3080.00	5836.00	5836.00
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रॉसिंग तक								
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट			--	3920.00	4900.00	3430.00	3430.00	3430.00
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट			--	7680.00	9600.00	6720.00	6720.00	6720.00
छ	लिविवड भंडारण टैंक के लिए भूमि								
छ-1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिमी तट तक स्थित भूमि	1050	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	14216	12375.00	14850.00	11138.00	15086.13	15086.13
छ-2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	1050	पिछले तीन वर्षों से कोई अंतरण नहीं	-----	8170.00	9804.00	7353.00	9959.89	9959.89

* घ4 उप-श्रेणी भूमि का बाजार मूल्य सही कर रु. 2131 प्रति वर्ग मी. किया गया है जैसाकि केपीटी द्वारा अपने पत्र दिनांक 17-9-2014 द्वारा उल्लेख किया गया था।

.....

कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) के कांडला भूखंडों के लिए भूमि का बाजार और आरक्षण कीमत की अनुसूची

(₹ प्रति वर्ग मीटर)

क्र.सं.	श्रेणी का विवरण	1-1-2014 को भूमि का बाजार मूल्य	1-1-2014 से भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत
क	वाटर फ्रंट तथा तट से आधे मील तक वाली भूमि अर्थात् कांडला क्रीक का पश्चिमी किनारा	3942.00	236.52
ख	क्रीक के किनारे से आधे मील के भीतर भूमि और कोई वाटर फ्रंट नहीं		
ख1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	3192.00	191.52
ख2	टर्मिनल सड़कों पर स्थित प्लॉट	2873.00	172.38
ग	क्रीक के किनारे से आधे मील दूर भूमि		
ग1	मुख्य सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	1800.00	108.00
ग2	अन्य प्लॉट	1500.00	90.00
घ	बन्दर क्षेत्र के बाहर और पश्चिमी गेट के बाहर राष्ट्रीय राजमार्ग के उत्तर एवं दक्षिण पर भूमि		
घ1	एनएच-8ए पर सीधे एब्यूटिंग प्लाट	3298.00	197.88
घ2	एनएच-8 के बराबर-बराबर पहली 30 मीटर सड़क पर प्लाट एब्यूटिंग	2153.00	129.18
घ3	एनएच-8 के बराबर-बराबर दूसरी 30 मीटर सड़क पर प्लॉट एब्यूटिंग	3089.00	185.34
घ4	जीरो प्वाइंट तथा रेलवे क्रासिंग के निकट केके रोड से एब्यूटिंग प्लाट, 25 एकड़ प्लॉट और अन्य प्लॉट	2131.00	127.86
घ5	नमक के लिए एनएच-8ए के पश्चिमी गेट के लिए भूमि का मूल्यांकन रिवलमेशन के बिना भूमि परन्तु अवसंरचना के साथ	2565.00	153.90
ङ	गोदियों के भीतर भूमि	5836.00	350.16
च	कांडला फ्री ट्रेड जोन को जाने वाली रेलवे साइडिंग का भूमि पश्चिम और रेलवे लाइन की क्रासिंग तक		
च1	कांडला रेलवे स्टेशन से एसईजेड साइड पर स्थित प्लॉट	3430.00	205.80
च2	कांडला रेलवे स्टेशन से अहमदाबाद साइड पर स्थित प्लॉट	6720.00	403.20
छ	लिविड भंडारण टैंक की भूमि		
छ1	कांडला क्रीक के पूर्वी तट से नक्की क्रीक के पश्चिमी तट तक स्थित भूमि	15086.13	905.17
छ2	नक्की क्रीक के पश्चिमी साइड से आईओसीएल, एचपीसीएल तथा बीपीसीएल के मौजूदा तेल टर्मिनलों वाले खारीरोहर तक भूमि	9959.89	597.59

टिप्पणी :

- ऊपर निर्धारित बाजार मूल्य/आरक्षण कीमत 1 जनवरी 2014 से प्रभावी होगी और 31 दिसम्बर 2018 तक वैध बनी रहेगी।
- ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षण कीमत 2 प्रतिशत वार्षिक का वृद्धि कारक वहन करेगी।
- पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION

Mumbai, the 2nd December, 2014

No. TAMP/24/2014-KPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of Kandla Port Trust for revision of rate structure of Kandla land of Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/24/2014-KPT

Kandla Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM:

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. C.B. Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 13th day of November 2014)

This case relates to the proposal received from Kandla Port Trust for revision of rate structure of Kandla lands at Kandla for categories 'A to G' for the period from 1 January 2014 to 31 December 2018.

2.1. The lease rents for Kandla lands (categories A to G) of Kandla Port Trust (KPT) were last revised vide Order no.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011.

2.2. In the said Order, the lease rents for Kandla lands were approved for three quinquenniums viz. July 1999 to 31 December 2003, 1 January 2004 to 31 December 2008 and for the period 1 January 2009 till 31 December 2013. The revised lease rentals approved in the said Order were given retrospective effect. The validity of lease rent of Kandla lands was prescribed till 31 December 2013.

3.1. Before proceeding ahead on the current proposal filed by the KPT, it is relevant here to mention that some parties have filed Writ Petitions before the Hon'ble High Court of Gujarat mainly challenging the retrospective revision in the lease rents approved by this Authority vide its Order dated 25 March 2011. The Hon'ble High Court has, however, not stayed implementation of the said Order dated 25 March 2011.

3.2. In the meanwhile, the KPT by its letter dated 27 December 2013 had sought extension of the validity of the lease rentals of Kandla land from the date of its expiry i.e. 31 December 2013 upto 30 June 2014 on the ground that its proposal for revision of rates for Kandla land is under consideration and it will take some time for filing the proposal.

3.3. This Authority has passed an Order on 4 July 2014 extending the validity of the existing lease rentals of the Kandla lands from the date of its expiry till 30 September, 2014. It is stipulated in the said Order that the lease rentals to be fixed by this Authority for the KPT lands based on the proposal filed by the KPT will have retrospective effect from 1 January 2014 as proposed by KPT. The extension of validity of SOR granted is subject to the decision of the Hon'ble High Court of Gujarat in the Writ Petitions filed by the Petitioners challenging this Authority's Order dated 25 March 2011.

4. The KPT vide its letter dated 26 June 2014 has filed its comprehensive proposal for revision of rates for Kandla land for categories 'A' to 'F' and 'G'. The main points of the proposal of KPT are summarised below:

- (i). The Land Policy Guidelines 2014, issued by the MOS have been adopted by the Kandla Port Trust on 23 January 2014.
- (ii). As mandated, a Land Valuation Committee (LVC) was appointed for undertaking revision of rate structure of Kandla land from January 2014 to December 2018. The minutes of the meeting of LVC forwarded by KPT states that the said committee was headed by Dy. Chairman as Chairman of the Committee and Secretary, Chief Engineer and Traffic Manager, among the other members of the LVC.

- (iii). (a). As per the direction of the LVC, a Government approved valuer was engaged by KPT in February 2014. The port has forwarded a copy of the Land valuation report submitted by the approved valuer appointed by the KPT
- (b). As per valuation report, the land valuer has recommended the land values for each categories of land under the following options:
- land without reclamation and with infrastructure
 - land with reclamation and with infrastructure; and
 - as and where basis

- (iv). The LVC in its meeting held on 23 April 2014 decided to recommend the lease rent based on valuation of land given by the Land Valuer on “As and where basis” for all categories of land except for categories A, D1, D2, D3, E and G. In respect of these 6 categories of land, the LVC has recommended valuation of land on the following basis:

- (a). Category A:

As regards Category A, the valuer has valued the land on “As and where basis” at ₹2060/- per sq. mtr. As against that, the KPT has considered the value of land at ₹3942/- per sq. mtr. based on the recommendation of LVC. The KPT has stated that the market value of land for category A during the last revision was more than category B1. In the current exercise, the land value for category ‘A’ arrived by the valuer is, however, less than valuation of land for category ‘B1’. In view of that the rates for category A has been derived by considering any other factor as provided in Clause 18(a) (v) of Land Policy Guidelines, 2014. Accordingly, the rate for category A is worked out proportionately to category B1. (Land value in 2009 for Category ‘A’ X Land value of B1 Category as per Valuer in 2014/Land value of Category B1 in 2009). i.e. $1840 \times 3192/1490 = ₹3942$ per sq. mtr. instead of ₹2060 per sq. mtr. recommended by the Land valuer.

- (b). Sub-categories of land of D1, D2, D3 under the main category of land D:

The lease rents for sub-categories of land under the category D1, D2 and D3 are recommended based on the highest value of land received during recent auction at ₹3298/- per sq. mtr., ₹2153/- per sq. mtr., ₹3089/- per sq. mtr. respectively as against land value assessed by the valuer at ₹2131/- per sq. mtr., ₹1920/- per sq.mtr. and ₹2131/- per sq. mtr. in the valuation report for corresponding categories of land under the option of “As and where basis”.

- (c). Category E:

For this category, the land value given by the valuer for “Land with Reclamation and with Infrastructure” has been considered at ₹5836/- per sq. mtr. instead of value of land assessed on “As and where basis” considered for categories B, C and F.

- (d). Category G:

In respect of Category G1 the value of land has been arrived at by considering the highest rate received during auction of 2011 with 2% escalation every year. In respect of Category G-2 the value has been arrived at by weighted average method with reference to rate for G1 (Rate for G1xRate arrived at by Valuer for G2/Rate arrived at by Valuer for G1 Category).

To elaborate, the LVC in its meeting dated 10 March 2014 [copy of the minutes of the meeting attached with earlier KPT letter dated 21 April 2014 has considered the valuation of land under the following five options and recommended the value of land for ‘G1’ category based on highest accepted tender in 2011 duly escalated by 2% per annum till 2014. The valuation of land for ‘G2’ category given by the valuer is

proportionately updated upwards with reference to valuation of land recommended by LVC for 'G1' category. The relevant information in this regard is tabulated below:

Category G-1:

(i). Valuation of Land considered by LVC:

(a).	State Govt. Ready Recknor (No rate for Kandla Port Lands are available. These rate are of surrounding villages of Kidana, Mithirohar)	₹1050/- per sq. mtrs.
(b).	Highest rate of actual relevant transactions	No Transactions in last 3 years
(c).	Highest accepted tender-cum-auction rates for similar transactions	₹14,216/- per sq. mtrs. auction done in 2011 at location G-I
(d).	Rate arrived by approved valuer appointed by the Board for land without reclamation and with infrastructure.	₹12,375/-
(e).	Any other factors: The Board vide Resolution no. 74 dated 16 July 2013 approved weighted average rate of ₹10,523.18 per sq. mtrs. with 2% escalations every year and accordingly informed the Ministry/Supreme Court	₹10,523/- per sq. mtrs.

(ii). Valuation of land recommended by LVC and the proposed lease rent @ 6% on market value of land in the current proposal is given below:

(a).	Highest rate received during auction in the year 2011 with 2% escalation per year (14216*1.02*1.02*1.02) = ₹15086.13 per sq. mtr.	₹15086.13
(b).	Lease Rental @ 6%	₹905.17 per sq. mtrs.

Category G-2:

(i). Valuation of Land considered by LVC:

(a).	State Govt. Ready Recknor (No rate for Kandla port lands are available. These rate are of surrounding villages of Kidana, Mithirohar)	₹1050/- per sq. mtrs.
(b).	Highest rate of actual relevant transactions	No Transactions in last 3 years
(c).	Highest accepted tender-cum-auction rates for similar transactions	Nil
(d).	Rate arrived by approved valuer appointed by the Board	₹8,170 /- (G-II category)
(e).	Any other factors: The Board vide Resolution no. 74 dated 16 July 2013 approved weighted average rate of ₹10,523.18 per sq. mtrs. with 2% escalations every years and accordingly informed the Ministry/Supreme Court	₹9959.89 per sq. mtr. (derived based on valuation of land recommended for G1) [i.e. 15086.13/12,375 * 8,170]

(ii). Valuation of land recommended by LVC and the proposed lease rent @ 6% on market value of land in the current proposal is given below:

(a).	Rate of G-I category/Rate arrived by valuer for G-I category X Rate arrived by valuer for G-2 category (₹15086.13/₹12375.00 X ₹8170)	₹9959.89
(b).	Lease rental at 6%	₹597.59 per sq. mtrs. per year

- (v). To summarise, the valuation of land of various categories of Kandla Lands i.e. 'A to G' considered by LVC as seen from the copy of the minutes of the meeting dated 23 April 2014 forwarded by the KPT is reproduced below for ease of reference. The last column is inserted in the table given below indicating the value of land finally recommended by the LVC for arriving at lease rentals for Kandla lands.

(₹ per sq. mtrs.)

Category	Description of Category	Lease Rentals approved by this Authority vide Order dated 25 March 2011 as on 1.1.2009	Market Value of Kandla Lands of Kandla Port Trust						
			Jantri Rate (Gujarat Government)	Transaction registered in last 3 years	Recent Auction Rates	Land Valuation received from valuer as on 01.01.2014 (in sq. mtrs.)			Market Value of Land on 1.1.2014 as recommended by Land Valuation Committee for arriving at lease rental
		Lease Rentals per sq. mtrs. per annum as on 1.1.2009				Land Without Reclamation & with Infrastructure	Land With Reclamation & with Infrastructure	As and where basis of Land situated at Kandla	
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	110.40	No Jantari Rate available for Kandla. However, the rate is ₹1050.00 m ² of nearby village for land used for commercial purpose	No transaction since last three years	--	2575.00	3350.00	2060.00	3942.00
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front				--	--	--	--	
B1	Plots abutting on main road	89.40			--	3648.00	4560.00	3192.00	3192.00
B2	Plots situated on internal roads	80.40			--	3283.00	4140.00	2873.00	2873.00
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek				--	--	--	--	
C1	Plots abutting on main road	80.40			--	2500.00	3520.00	1800.00	1800.00
C2	Other plots	64.80			--	2200.00	3000.00	1500.00	1500.00
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway				--	--	--	--	
D1	Plots directly abutting on NH-8A	100.20			₹3298.00 m ²	D1-2368 m ²	D1-3080 m ²	D1-2131 m ²	3298.00
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	89.40			₹2153.00 m ²	2131.00	2770.00	1920	2153.00
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	85.20			₹3089.00 m ²	2368.00	3080.00	2131	3089.00
D4	Plots abutting to KK Road near zero point and Railway crossing					2250.00	2925.00	2025	2025.00

Category	Description of Category	Lease Rentals approved by this Authority vide Order dated 25 March 2011 as on 1.1.2009	Market Value of Kandla Lands of Kandla Port Trust						
			Jantri Rate (Gujarat Government)	Transaction registered in last 3 years	Recent Auction Rates	Land Valuation received from valuer as on 01.01.2014 (in sq. mtrs.)			Market Value of Land on 1.1.2014 as recommended by Land Valuation Committee for arriving at lease rental
D5	Valuation of land to the west gate of NH-8 towards salt works of land without reclamation but with infrastructure					2850.00	3705.00	2565	2565.00
E	Land within the docks	180.60			--	5336.00	5836.00	3080.00	5836.00
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line								
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	100.20			--	3920.00	4900.00	3430.00	3430.00
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	94.80			--	7680.00	9600.00	6720.00	6720.00
G	Land of Liquid Storage Tanks situated at old kandla between Railway siding and leading to M/s.IFFCO and M/s.IOCO (LPG)- (description in last tariff order)	442.80			--	--	--	--	--
	Land of Liquid Storage Tanks (Description in the current proposal)-	No such sub-categories in the last order.							--
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek		1050	No transaction since last three years	14216	12375.00	14850.00	11138.00	15086.13
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.		1050	No transaction since last three years	---	8170.00	9804.00	7353.00	9959.89

- (vi). Based on the recommendation of the LVC, the Board of Trustees of the KPT has approved the proposal for revision in the lease rentals of KPT lands- fixing reserve price or market value of land w.e.f. 1 January 2014 for categories A to G in its meeting held on 10 June 2014. Accordingly, the KPT has sought approval of market value/Reserve price in terms of the lease rent for KPT lands as tabulated below:

(₹ per sq. mtr.)

Sr. No.	Description of category	Lease Rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011 (As on 1.1.2009)		Market Value of land on 1.1.2014	Proposed Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 1.1.2014
		Market Value of Land	Lease Rent approved		
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	1840.00	110.40	3942.00	236.52
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front				
B1	Plots abutting on main road	1490.00	89.40	3192.00	191.52
B2	Plots situated on internal roads	1340.00	80.40	2873.00	172.38
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek				
C1	Plots abutting on main road	1340.00	80.40	1800.00	108.00
C2	Other plots	1080.00	64.80	1500.00	90.00
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway				
D1	Plots directly abutting on NH-8A	1670.00	100.20	3298.00	197.88
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	1490.00	89.40	2153.00	129.18
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	1420.00	85.20	3089.00	185.34
D4	Plots abutting to KK road near zero point and Railway crossing, 25 acres plots and other plots		--	2025.00	121.50
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works If land without reclamation but with infrastructure		--	2565.00	153.90
E	Land within the docks	3010.00	180.60	5836.00	350.16
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line			--	
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	1670.00	100.20	3430.00	205.80
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	1580.00	94.80	6720.00	403.20
G	Land of Liquid Storage Tanks		442.80		
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek			15086.13	905.17
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.			9959.89	597.59

5. In accordance with the consultation process prescribed, the proposal of the KPT dated 26th June, 2014 was circulated to the concerned users/user organisations seeking their comments. The comments received from the users/user organisations were forwarded to the KPT as feedback information. The KPT has furnished its remarks on the comments of users/user organizations vide its letters dated 19th August, 2014 and 10th October, 2014.

6. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the KPT was requested to furnish additional information/clarifications on a few points vide our letter dated 1 August, 2014. Subsequent to the joint hearing, the KPT vide its e-mail dated 19 August, 2014 has furnished its reply. A summary of queries raised by us and the response of the KPT is brought out in the subsequent paragraphs.

7.1. A joint hearing in this case was held on 4 August, 2014 at the KPT premises. The KPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, KPT and the concerned users/organisation bodies have made their submissions.

7.2. As decided at the joint hearing, the KPT was requested vide our letter dated 8 August, 2014 to take action on the following points by 19 August, 2014:

- (i). Furnish comments on each of the written submissions made by Bharat Petroleum Corporation Ltd. (BPCL), Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL), Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCI), Indian Farmers Fertiliser Cooperative Limited (IFFCO) and Kandla Port Karmachari Sangh (KPKS) at the joint hearing. A copy each of written submission of users furnished to the KPT.
- (ii). During the joint hearing, some of the users/lessees raised issues on the land valuation. Some them were –
 - (a). The BPCL has pointed out that they were categorised under C1 category. But, from January 2014, they have been shifted to G2 category though there is no change in physical parameters. The lease rent proposed for G2 category is around ₹600/sq. mtr. per annum which is very steep and unreasonable.
 - (b). Valuation of land considered based on the recent transactions relate to transaction 20 kms. away from the port lands which is not be relevant.
 - (c). Considering land valuation for freehold land and applying it for leasehold land is not be appropriate.
 - (d). Adjoining private port which provides more facilities charges ₹36/sq. mtr.

Clause 18(a) of the land policy guidelines stipulates that the Land Allotment Committee (LAC) will normally take into account the highest of the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014 at clause 18 (a) to recommend the latest market value of land. In case the LAC does not choose the highest factor for recommending the land value, the said clause in the Land Policy Guidelines requires the reasons to be recorded in writing.

In view of the above objections and concerns raised by users/lessees during joint hearing on the land valuation, the KPT was advised to relook at its proposal and revise, if necessary, following the provisions of the land policy guidelines of 2014 and file the same within two weeks' time, i.e. by 19 August, 2014. The KPT was also advised to confirm that the valuation of land adopted for arriving at lease rental for each categories of land is realistic and representative.

- (iii). Expedite furnishing response of KPT to our questionnaire dated 1 August, 2014 in a two weeks' time i.e. by 19 August, 2014.

8.1. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 7.2.(i) above, the KPT vide its letter dated Nil September, 2014 has furnished its comments on the written submissions made by BPCL, HPCL, GCCI, IFFCO and KPKS. Subsequent to joint hearing, KPKS vide its letter dated 19 August, 2014 has given further submissions.

8.2. With reference to point of action decided at the joint hearing as brought out in para 7.2. (ii) above, the KPT has not proposed any modification to its earlier proposal. The KPT has, however, furnished its comments on the issues raised by users. A summary of main issues raised by users and the reply of KPT vide its letters dated 19 August, 2014 and dated 17 September, 2014 is tabulated below:

Sl. No.	Action points	Reply of KPT
(a).	The BPCL has pointed out that they were categorised under C1 category. But, from January 2014, they have been shifted to G2 category though there is no change in physical parameters. The lease rent proposed for G2 category is around ₹600/sq. mtr. per annum which is very steep and unreasonable.	As per Land Policy Guidelines 2014, the rates are to be fixed considering purpose also. So all leases, who have been allotted the land for 'Liquid Tanks' have been considered under G-1 & G-2 categories irrespective of distance as earlier considered.
(b).	Valuation of land considered based on the recent transactions relate to transaction 20 kms. away from the port lands which is not	The transaction of 20 Kms away land is taken only to cross check the valuation derived from lease rent & to create an additional option to arrive at most suitable & justified

	relevant.	valuation. However, valuation derived from lease rent has been considered as final.
(c).	Considering land valuation for freehold land and applying it for leasehold land is not appropriate.	It is clarified that since the valuation derived from lease rent, TAMP rate for inside dock area and rental agreements from various properties are higher & same has been adopted for final summary of valuation. Freehold valuation has not been considered as final.
(d).	Adjoining private port which provides more facilities charges ₹36/sq. mtr.	The Kandla Port Trust has carried out the Rate revisions as per the provisions of the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India. Hence, the rates of private port shall not apply.

8.3. Subsequent to joint hearing, the comments were received from Shri Dusyant Arunkant Shah vide his letter dated 18 August, 2014 and from Kandla Liquid Tank Terminal Association vide its letter dated 3 September, 2014. The KPT has responded vide its letter dated 16 September, 2014. The KPT has vide its letter dated 12 September, 2014 furnished its comments on the comments of FCI which apparently seems to be received by the port directly from FCI. It is relevant to state here that we have not received any written comments from FCI nor have we forwarded the comments of FCI to KPT.

9.1. With regard to point of action brought about in para 7.2. (iii) above i.e. reply to queries raised undercover of our letter dated 1 August, 2014, the KPT has responded vide its letter dated 19 August, 2014. As stated earlier, on perusal of the reply furnished by KPT vide its letters dated 19 August, 2014, it was observed that there are still some information gaps in the information furnished by the KPT. The KPT was, therefore, vide our letter dated 3 September, 2014 requested to furnish additional information/clarification arising out of KPT letter dated 19 August, 2014. The KPT vide its letter dated 17 September, 2014 has furnished its reply. A summary of the queries raised by us and reply thereon furnished by KPT vide its letters dated 19 August, 2014 and 17 September, 2014 is tabulated below:

Sl. No.	Queries raised by us	Reply of KPT												
(1).	<u>GENERAL</u>													
(i).	KPT has not given the tariff filing Forms viz., Form 1, Form-2A and Form 2B prescribed in the Formats to be submitted along with the proposal for revision of Estate Rentals. The KPT to submit these forms duly filled in.	The relevant Forms viz. Form 1, Form-2A and Form 2B prescribed in the Formats are furnished.												
(ii).	As per Notes 1, 2 and 3 respectively to Form -1, KPT is required to furnish the following:													
(a).	A certificate confirming that KPT's proposal for lease rentals is in conformity with the Land policy for Major Ports-2014 approved by Government of India.	It is confirmed that the proposal for revision of the lease rentals of Kandla land is in conformity with the Land Policy for Major Ports-2014 approved by Government of India, Ministry of Shipping.												
(b).	A certificate to the effect that the land leased (category wise) is as per the Ports Land use Plan.	It is certified that Land leased (Category Wise) is as per Port Land Use Plan.												
(c).	Details of leases granted by the port for commercial and other purposes, category wise separately for the last three years.	The required details are furnished as under: <table><tr><th>Sr. No.</th><th colspan="3">Details of lease granted in the last 3 years</th></tr><tr><th>year</th><th>2011-12</th><th>2012-13</th><th>2013-14</th></tr><tr><td></td><td>Nil</td><td>Nil</td><td>25.24 ACRE (05 NOS. OF PLOTS) OF LEASE GRANTED ON UPFRONT BASIS THROUGH TENDER FOR THE PURPOSE OF GODOWN. (ON UPFRONT PREMIUM AND ANNUAL LEASE RENTALS OF RE.1/PLOT FOR BALANCE PERIOD.</td></tr></table>	Sr. No.	Details of lease granted in the last 3 years			year	2011-12	2012-13	2013-14		Nil	Nil	25.24 ACRE (05 NOS. OF PLOTS) OF LEASE GRANTED ON UPFRONT BASIS THROUGH TENDER FOR THE PURPOSE OF GODOWN. (ON UPFRONT PREMIUM AND ANNUAL LEASE RENTALS OF RE.1/PLOT FOR BALANCE PERIOD.
Sr. No.	Details of lease granted in the last 3 years													
year	2011-12	2012-13	2013-14											
	Nil	Nil	25.24 ACRE (05 NOS. OF PLOTS) OF LEASE GRANTED ON UPFRONT BASIS THROUGH TENDER FOR THE PURPOSE OF GODOWN. (ON UPFRONT PREMIUM AND ANNUAL LEASE RENTALS OF RE.1/PLOT FOR BALANCE PERIOD.											
(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy-2014 for Major Ports KPT to furnish the details thereof justifying the reasons for deviations.	Not Applicable.												
(iv).	Forward a copy of the Resolution of the Board of	Copy of the Board Resolution No. 236 dated												

	Trustees of KPT dated 10 June, 2014 approving the proposal of the KPT for revision of lease rent of Kandla Lands.	10.06.2014 is furnished.
(v).	The KPT to furnish a comparison of the lease rent as on 1 January, 2009 approved by this Authority in the Order of 25 March, 2011, the existing lease rent as on 31 December, 2013 after duly escalating the rates and proposed rentals along with the impact (in terms of percentage) on account of the proposed revision.	The required information is furnished by KPT. Due to paucity of space, the reply of KPT is tabulated separately as point 10.2.
(vi).	The financial implications including the revenue generated in the last revision cycle and the additional revenue that would be generated due to the proposed revision to be furnished.	The required information is furnished by KPT. Due to paucity of space, the reply of KPT is tabulated separately as point 10.2.
(2).	The KPT in its proposal has sought approval of this Authority for revision in the rate structure of KPT Land i.e. Fixing of Reserve Price/Market Value for categories of land "A" to "G". In this regard, it is relevant to mention that as per Section 49 (1) of the Major Port Trust Act, 1963 the mandate given to this Authority is to frame Scale of Rates and prescribe statement of conditions for use of port land and properties belonging to the Major Port Trust. The Act does not authorise this Authority to fix Reserve Price/Market value of land belonging to the Major Port Trusts. Bringing out the above position in the statute, we have vide our letter No.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March, 2014 requested the Ministry of Shipping to consider suitable amendments in the Land Policy Guidelines. Reply of the Ministry of Shipping is awaited. The KPT to, therefore, kindly note that in view of the statute position, this Authority will be in a position to approve the lease rent as per the KPT proposal and not the Reserve price/Market Value of lands until response of the MOS is received.	The KPT in its proposal has sought approval of this Authority for Revision in the rate structure of KPT Land i.e. Fixing of Reserve Price/Market Value for categories of land "A" to "G" as per the clause No. 18(c) of Land Policy Guidelines - 2014 for Major Ports.
(3).	Valuation of Port Land	
(i).	As per clause 18(a) of Land Policy Guidelines for Major Ports-2014 issued by the Ministry of Shipping (MoS) effective from 2 January, 2014, the Land Allotment Committee (LAC) should take into account highest of the following factors to determine the latest market value of port lands viz. (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/activities, (b). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (c). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (e). Any other relevant factor as may be identified by the Port. If the highest factor is not chosen, then the reasons for the same have to be recorded in writing.	Land Valuation Committee recommended the rate as per clause No. 18 (a), (b) & (c) of Land Policy Guidelines 2014, taking into account the highest of the factor mentioned in the above policy, to determine the latest market value of port land, as per the categories, as suggested by the Land Valuer and same has also been incorporated in the minutes of the Land Valuation Committee meeting held on 10.03.2014 and 23.04.2014. The copies of the same have already been forwarded vide letter No.LW/PL/3267/351 dated 26.06.2014.

	Neither the valuation report nor the report of the Land Valuation Committee indicates that valuation of land is done under all the above five options prescribed in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 to derive the highest market value of land except for categories of land at “A” and “G”. The KPT, therefore, to furnish the market value of land assessed under all the options along with recommendations of Land Valuation Committee (LVC) of the KPT in line with the provisions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014.	
(ii).	At page 36 of the Land Valuation Report, the Valuer has given the “Reference Gujarat Government Stamp duty Rates” which mostly pertains to the period 2010. For Sr. No.1 and 2 therein the valuation is for the period 2012 and 2011 respectively. No correlation could be drawn to the land valuation given in page 36 of the Valuation Report and value of land as per State Government Ready Reckoner given at ₹1,050 per sq. mtrs. for categories ‘A’ and ‘G’. It is also not clear as to how the Ready Reckoner rate of 2010, 2011 and 2012 can be relevant for the current exercise which is for the period post 2012 (1 January 2014). The KPT to clarify the position.	<p><u>Reply furnished vide letter dated 19.8.2014:</u> A copy of Land Policy Guidelines-2014 was given to Govt. Approved Valuer and Valuation has been carried out as per Guidelines/other factors. A copy of Valuation Report has already been sent to TAMP alongwith proposal. However, comments of Land Valuer is being obtained.</p> <p><u>Subsequent reply furnished by KPT vide its letter dated 17.9.2014</u></p> <p>Different methods of valuation for each categories have been adopted & ready reckoner is used only to arrive at other option for derivation of valuation. The highest among them is adopted and discussed as below :-</p> <p>(1). Valuation derived from existing base rent for different categories by adopting Rate of Capitalization and Rate of Return which is as per para 5.2.2.3 of guidelines of Ministry of Finance and it reads as under :</p> <p>“Rates of Capitalization as per Ministry of Finance: The Government has specified year’s purchase in rule 3 of schedule III of W.T. Act of 1957. These are 12.5 for freehold, 10 & 8 for lease hold properties where the unexpired period of lease of land is 50 years or more and less than 50 years respectively.”</p> <p>(2). Latest transaction (only for the “D” category) of plot No.18, 19, 26 are available for Kandla Port land.</p> <p>(3). Existing TAMP Rates have been adopted by following Capitalization method to arrive at the valuation of “E” category. It includes monthly rental of open storage yard and covered godown.</p> <p>4). Since there is no transaction available for most of the Land categories, stamp duty rates of adjoining lands have been adopted of nearby villages as a reference to arrive at the present valuation of Kandla land ,after applying</p>

		<p>incremental factor of 5% per year. This incremental factor is adopted for the Annual Statement of Rates (ASR) for assessment of the calculation of stamp duty as per ASR Guidelines by the Government of Gujarat.</p> <p>“The provision of section 32(A) of the Bombay Stamp Act, 1958 provides that Stamp Duty Shall be recovered at the time of registration of the documents of transfer & sale of properties. With the help of market value of property and related information the first ASR (Jantri) was prepared by the Government of Gujarat in the year 1984 which came into being by 1992 with required modifications. The last ASR (Jantri) prepared during the year 1999. Recently the state Government has taken decision to increase 50% flat to the Jantri of 1999 and 5% increase every year till any other decision”.</p> <p>Rental Method of Valuations:</p> <p>Rental method of valuation has been adopted, wherever rental details are available, particularly for “D” & “G” category. Also, highest value from all the above options has been taken.</p> <p>Hence, it is to state that all the working from lease rent through rental method is considered as valuation of lease hold property. And the valuation worked out with reference to the adjoining land, the valuation worked out in that manner can be considered as valuation of freehold land. Further, deduction factor of 25% shall be applied in the aforesaid case to come at the valuation of freehold property.</p> <p>After going through entire valuation Report, it is derived as under :</p> <p>“Valuation derived for all the categories “A” to “E” by method of existing lease rent is higher than valuation derived from Freehold valuation of adjoining land”.</p> <p>Hence final summary of valuation given is for Lease hold property. Therefore no deduction is required.</p>
(iii).	<p>The valuer approved by the KPT has assessed the value of land on three basis viz.</p> <p>(a). land without reclamation and with infrastructure (b). land with reclamation and with infrastructure; and (c). As and where basis</p> <p>The relevance of determining the land valuation on the above first two methods to be explained by KPT as only the value of land on “as and where” basis is considered by KPT.</p>	<p>Valuer has assessed the value of land on above mentioned three basis, thus detailed assessment has been made, but land was allotted or shall be allotted in future on "As and Where Basis" (except inside the docks). Land Valuation Committee recommended the same in its meeting held on 10-03-2014 and 23-04-2014 respectively.</p>

(iv).	<p>As regards Category A, the valuer has valued the land on "as and where basis" at ₹2060 per sq. mtr. As against that the KPT has considered the value of land at ₹3942/- per sq. mtr. based on the recommendation of LVC. The KPT has clarified that the value of land for Category A during the last revision (₹1840 per sq. mtr.) as on 1.1.2009 was higher than the value of land at 'B1' at ₹1490/- per sq. mtr. hence the value of land for category A in the current exercise is, proportionately increased to ₹3942 per sq mtr. (i.e. $1840/1490 \times 3192$). Wide variation is visible in the valuation of land for Category A and B1 done independently by the valuer appointed by KPT at ₹2060 per sq. mtr. and ₹3942 per sq. mtr. which is derived on proportionate basis. In this context, clarifications sought are as below:</p>	
(a)	<p>The approved valuer has already assessed the market value of land for category 'A'. That being so, the logic and rationale of such proportionate adjustments with reference to land value of B1 considered in the last revision to be explained.</p>	<p>Land Valuation Committee recommended the rate as per clause No. 18 (a), (b) & (c) of Land Policy Guidelines 2014, taking into account the highest of the factor mentioned in the above policy, to determine the latest market value of port land & as per the categories as suggested by the Land Valuer except for Category "A" as has been derived by considering any other factors as provided in clause 18(a)(v) of Land Policy Guidelines-2014. The market value of lands received from valuer for Category "A" is less than the Category 'B'. However, existing TAMP approved rates of Category 'A' is more than that of Category 'B'. Accordingly, rates of Category 'A' has been worked out proportionately to Category "B" (Rate of 2009 for Category 'A' X B1 Category as per valuer/Category B1 of 2009). This has already been mentioned in minutes of the Land valuation committee held on 23.04.14.</p>
(b)	<p>Lands under category A is having water front and is located half a mile from the shore whereas under category B there are two sub categories of land viz. B1 (located abutting the main road) and B2 (on internal roads). It is, therefore, not clear from the proposal whether lands at category A are similar to lands at category B1 for such proportionate adjustments done by the KPT.</p>	<p>Category 'A' is land having waterfront, whereas category 'B' land has no waterfront. The proportionate rate has been considered as been clarified in reply to point (iv)(a) ' above.</p>
(c)	<p>In the light of the above observation, the KPT to confirm that the market land value considered by the KPT for Category A is relevant and representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilisation, etc. If the KPT is of the view that the market value considered by the KPT for Category A is not be representative then the KPT to consider to amend its proposal suitably.</p>	<p>After confirming all relevant factors, Land Valuation Committee has considered/recommended the rates.</p>
(v).(a).	<p>The valuation of land recommended for D1, D2 and D3 is reportedly based on the highest rate received in the recent auction. The KPT to clarify to which period the auction relates to the highest auction rate received. Also, confirm whether it is in compliance with the provision of land policy guidelines of 2014 which requires the highest</p>	<p>Auction took place in year 2011. After applying applicable annual escalation on highest rate received on Auction, the rates of Category D1, D2 and D3 were derived, which is as per Land Policy Guidelines 2014 and accordingly Land allotment Committee recommended the same.</p>

	auction rate to be updated applying applicable annual escalation.																																							
(b)	<p>The valuation of land for sub categories D2, D3 and D4 at Page 57 of the Land Valuation Report and the land valuation in the table presented in the copy of the minutes of the meeting of the LVC dated 23 April, 2014 do not match. For ease of reference, comparative position is given below:</p> <p><u>Valuation of Land by Approved Valuer:</u></p> <table><tr><th rowspan="2">Sr. No.</th><th rowspan="2">Category</th><th colspan="2">Land without reclamation but with infrastructure</th><th colspan="2">Land with reclamation and infrastructure</th><th colspan="2">As and where basis</th></tr><tr><th>As per valuation report pg-57</th><th>As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee</th><th>As per valuation report pg-57</th><th>As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee</th><th>As per valuation report pg-57</th><th>As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee</th></tr><tr><td>1.</td><td>D2</td><td>2,250/-</td><td>2,131/-</td><td>2,925/-</td><td>2,770/-</td><td>2,025/-</td><td>1,920/-</td></tr><tr><td>2.</td><td>D3</td><td>2,131/-</td><td>2,366/-</td><td>2,770/-</td><td>3,080/-</td><td>1,920/-</td><td>2,131/-</td></tr><tr><td>3.</td><td>D4</td><td>2,368/-</td><td>2,250/-</td><td>3,080/-</td><td>2,925/-</td><td>2,131/-</td><td>2,025/-</td></tr></table> <p>The KPT to intimate the corrected position in respect of these sub-categories.</p>	Sr. No.	Category	Land without reclamation but with infrastructure		Land with reclamation and infrastructure		As and where basis		As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee	As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee	As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee	1.	D2	2,250/-	2,131/-	2,925/-	2,770/-	2,025/-	1,920/-	2.	D3	2,131/-	2,366/-	2,770/-	3,080/-	1,920/-	2,131/-	3.	D4	2,368/-	2,250/-	3,080/-	2,925/-	2,131/-	2,025/-	<p>There was a difference in description of final summary of D category page 57 of Land Valuation Report and final summary as and where basis in pg. 15. The valuation at pg. 57 is correct and same has been corrected in pg. 15 and copy of it is enclosed herewith. Same shall be considered as Final Summary. Accordingly rates recommended for D4 category i.e. "Plots abutting to KK road near zero point and railways crossing, 25 acres plots and other plots" may now be considered as ₹2131/- instead of ₹2025/-.</p> <p>[The KPT has not addressed on the mismatch observed in D2 and D3 category.]</p>
Sr. No.	Category			Land without reclamation but with infrastructure		Land with reclamation and infrastructure		As and where basis																																
		As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee	As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee	As per valuation report pg-57	As tabulated in the Minutes of meeting dtd. 23.04.2014 of the Land Valuation Committee																																	
1.	D2	2,250/-	2,131/-	2,925/-	2,770/-	2,025/-	1,920/-																																	
2.	D3	2,131/-	2,366/-	2,770/-	3,080/-	1,920/-	2,131/-																																	
3.	D4	2,368/-	2,250/-	3,080/-	2,925/-	2,131/-	2,025/-																																	
(c).	<p>The proposal of KPT includes lease rent for sub categories D3 and D4 which were not prevailing in the last revision of Kandla lands. Explain the circumstances for introduction of these new categorization as D3 and D4. Please also clarify whether categories of the lands at D3 and D4 were covered under some other categories under the existing arrangement and, if so, the existing lease rent applicable for the same is to be brought out.</p>	<p>As per Land use plan of July 2011, strip of property from zero point circle to KPTZ circle on south of national highway is marked as commercial institution, the property marked as D5 on south of national highway outside west gate. Since there was no reference taken in previous valuation, hence same has been marked as new D5.</p> <p>D4 category is considered for land west of KK land as shown in land use plan. This D4 category earlier was considered in C2 category (other plots).</p> <p>Hence, these new categories have been introduced as D4 & D5, as valuation rates are different, but purpose is same.</p>																																						
(vi).	<p>Whilst for all the categories of land except A, D1, D2, D3 and G, the KPT has relied upon valuation of the land given by the land valuer on "as and where basis", specific reasons for considering the valuation of land based on "land with reclamation and with infrastructure" in respect of category "E" alone to be explained. In other words, please state the reasons for not considering the valuation of land on "as and where basis" for category "E" as done for other categories of land.</p>	<p>Category 'E' is the area which comes within the docks area and developed by KPT, accordingly the rate recommended for value of "land with reclamation and with infrastructure " and has been considered by Land Valuation Committee.</p>																																						
(vii). (a).	<p>As regards category 'G' (sub categories G1 and G2), the table presented in the copy of the minutes of the meeting of the Land Valuation Committee dated 10 March 2014 under option "Others" states that the Board vide Resolution dated 16 July 2013 approved weighted average rate of ₹10,523.18 per sq. mtr. with 2% escalation every year and informed the Ministry/Supreme Court. The KPT to elaborate and give a brief background on what context and for what purpose, the KPT Board approved weighted average rate of ₹10,523.18 per</p>	<p>A copy of Agenda and Minutes is enclosed at Annexure – "G". The matter was informed to Ministry only.</p> <p>[The KPT has not furnished any brief background on this matter. It has only forwarded a copy of the agenda and minutes.]</p>																																						

	sq. mtr. with 2% escalation every year and informed the Ministry/Supreme Court.	
(b).	It is seen that in June 2014, the KPT Board for the same G1 and G2 categories has approved land valuation at ₹15086.13 and ₹9959.89 respectively which is different from the approval accorded by KPT Board in July 2013. The KPT to confirm the land valuation approved latest by the Board in June 2014 is to be considered for revision of lease rentals of KPT land. Also, confirm that these land valuation will not in any way conflict with the land valuation reportedly communicated by the KPT to Ministry and Supreme Court in July 2013.	It is confirmed that Land Use Plan approved by Board in June 2014 should only be considered. As Supreme Court matter was over and decided it will not in any way conflict with the land valuation reportedly communicated by the KPT to Ministry only. [The reply of KPT mentions about land use plan. It is, however, seen from its proposal dated 26 June 2014 that Board of KPT has approved market value of G1 and G2 at ₹15086.13 per sq. mtr. and ₹9959.89 per sq. mtr. respectively]
(c).	For G2 category, valuation of land arrived by the approved valuer is ₹8170 per sq. mtr. The LVC has recommended the value of land at ₹9959.89 lakhs by proportionately adjusting (upwards) the land valuation given by the approved valuer with reference to the valuation of land recommended for G1 category at ₹15,086.13 per sq. mtr. (based on the highest accepted tender). The minutes of the LVC and the proposal of the KPT does not explain the reasons for such upwards revision done in the land valuation of G2. The KPT is requested to confirm whether the market value of land so derived by the KPT for G2 is a realistic value and is representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilisation, etc.	It is confirmed that the market value of the land so derived by the KPT for G2 is a realistic value and is representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilization, etc.
(viii).	The proposal of the KPT does not mention the periodicity for which the revised lease rent is proposed. The Land Policy Guidelines of 2014 do not prescribe periodicity for review of the Scale of Rates of port lands approved by the TAMP. It is, however, relevant here to mention that clause 6.1.(3)(d) the Land Policy of the 2010, as well as clause 5.3(I)(d) of Land Policy guidelines of 2004 stipulate that the SOR will be revised every five years. The KPT is, therefore, to prescribe periodicity upto which the revised lease rent will apply. It is relevant to state here that the MOS has also been requested to make suitable amendment in the guidelines so as to prescribe periodicity of revision of lease rent in line with the 2004 and 2010 guidelines.	The periodicity of proposed revised lease rent is for the period 01-01- 2014 to 31-12-2018, with approved escalation per year.
(ix).	The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 1 January 2014. In this context, the KPT to confirm that the lease agreements with the lessee/licensees contain a clause allowing for retrospective revision of rental.	The undertaking taken from lessees containing conditions allowing retrospective revision.
(4).	Scale of Rates (SOR)	
(i).	The proposal of the KPT does not include conditionalities governing the proposed lease rent for Kandla Lands except for one note on escalation factor. The KPT to incorporate the conditionalities governing the proposed lease rent for Kandla Lands. This Authority is mandated not	As per Land Policy Guidelines 2014 and as approved by Board, 2% escalation per year is to be considered. Earlier revision of rates as approved by TAMP vide Notification No. 106 dated 11.5.2011, also does not contain any other conditionalities except for escalation

	only to prescribe Scale of Rates but also conditionalities governing the application of rates.	clause.
(ii).	Also, examine to incorporate a note stating that all the conditions/notes prescribed in the existing Scale of Rates/Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports-2014 announced by the Government on January 2014. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports-2014 shall prevail.	No conditionalities have been incorporated in the proposed Land Revision Proposal of Kandla Port Trust. In view of the above, conditions as prevailing in the Land Policy Guidelines - 2014 shall prevail, wherever applicable.

9.2. The comparative statement furnished by the KPT giving lease rent as on 1.1.2009 approved in the last Order, duly escalated lease rent as on 1.1.2014 (we sought the duly escalated lease rent as on 31.12.2013), proposed lease rent and its impact in terms of percentage is tabulated hereunder:

Category	Description of Category	As per last Order			Proposed rates from 01.01.14		
		Market Value considered	Lease Rentals per Sq. Mtrs per annum as on 1.1.2009	Lease rent as on 01.01.14 after taking 2% escalation p.a.	Market Value as on 01.1.14	Lease Rental per sq. mtr. p.a. as on 01.01.14 (6% of market value)	Percentage Increase over escalated lease rent
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla Creek	1840	110.4	121.9	3942	236.5	94%
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front						
B1	Plots abutting on main road	1490	89.4	98.7	3192	191.5	94%
B2	Plot situated on internal roads	1340	80.4	88.8	2873	172.4	94%
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek						
C1	Plot abutting on main road	1340	80.4	88.8	1800	108	22%
C2	Other plots	1080	64.8	71.5	1500	90	26%
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway						
D1	Plots directly abutting on NH-8A	1670	100.2	110.6	3298	197.9	79%
D2	Plots abutting on 1 st 30 meter road parallel to NH-8A	1490	89.4	98.7	2153	129.2	31%
D3	Plots abutting on 2 nd 30 meter road parallel to NH-8A	1420	85.2	94.1	3089	185.3	97%
D4	Plot abutting to KK road near zero point and Railway crossing 25 acres plots and other plots				2025	121.5	29%
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but infrastructure				2565	153.9	64%
E	Land with the docks	3010	180.6	199.4	5836	350.2	76%
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line						
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	1670	100.2	110.6	3430	205.8	86%
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	1580	94.8	104.7	6720	403.2	285%
G	Land for Liquid Storage Tank (Description in the last tariff Order)						
	(Description in the current proposal. No such sub-categories existed in the last order. G1 and G2 sub-categories proposed in the current proposal)						
G-I	Land Situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	7380	442.8	488.89	15086	905.2	85%*
G-II	Land from West Side of Nakti Creek for kharirohar having existing Oil Terminal of				9960	597.6	22%*

Category	Description of Category	As per last Order			Proposed rates from 01.01.14		
		Market Value considered	Lease Rentals per Sq. Mtrs per annum as on 1.1.2009	Lease rent as on 01.01.14 after taking 2% escalation p.a.	Market Value as on 01.1.14	Lease Rental per sq. mtr. p.a. as on 01.01.14 (6% of market value)	Percentage Increase over escalated lease rent
	IOCL, HPCL and BPCL						

[*The percentage increase of G1 and G2 is done with reference to the lease rent for G category in the last Order]

9.3. The financial implications including revenue generation in the last tariff cycle and the additional revenue that would be generated at the proposed tariff cycle forwarded by the KPT to one of our queries is tabulated below:

Sr. No.	LAND SQ. MTRS.	CATE	RATE OF 2009 (PER SQ. MTRS)	TOTAL ANNUAL LEASE RENT i.e. 2009	RATE OF 2013 (PER SQ. MTRS)	TOTAL ANNUAL LEASE RENT i.e. 2013	RATE OF 2014 (PER SQ. MTRS)	TOTAL ANNUAL LEASE RENT i.e. 2014
1	747953	A	110.40	82573987.00	119.50	89380358.00	236.52	176905794.00
2	4494	B1	89.40	401803.00	96.77	434927.00	191.52	860775.00
3	70935	C1	80.40	5703172.00	87.03	6173473.00	108.00	7660980.00
4	17715	C2	64.80	114794.00	70.14	1242530.00	90.00	1594350.00
5	63646	D1	100.20	6377329.00	108.46	6903045.00	197.88	12594270.00
6	3157	E	180.60	570155.00	195.49	617162.00	350.16	1105455.00
7	222620	F1	100.20	22306525.00	108.46	24145365.00	205.80	45815196.00
8	69918	F2	94.80	6628226.00	102.61	7174286.00	403.20	28190938.00
9	532419	G1	*****	66412637.00	****	71887461.00	905.17	481929942.00
10	1923439	G2	80.40	154644496.00	87.03	167396897.00	597.59	1149427912.00
TOTAL	3656296			346,766,264.00		375,355,504.00		1,906,085,612.00

NOTE: *****THERE ARE DIFFERENT CATEGORY UPTO 31-12-2013.

(₹ in lakhs)

INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2009-10	3,468.00	PROPOSED INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2014-15	19,061.00
INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2010-11	3,537.00	PROPOSED INCOME AS PER PRE REVISED RATE 20115-16	19,442.00
INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2011-12	3,608.00	PROPOSED INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2016-17	19,831.00
INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2012-13	3,680.00	PROPOSED INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2017-18	20,228.00
INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2013-14	3,754.00	PROPOSED INCOME AS PER PRE REVISED RATE 2018-19	20,633.00

PERCENTAGE INCREASE IN INCOME FROM RATE OF 2009 TO PROPOSED RATE OF 2014	549.67	%
PERCENTAGE INCREASE IN INCOME FROM RATE OF 2013 TO PROPOSED RATE OF 2014	507.81	%

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- The lease rents for Kandla lands (categories A to G) of Kandla Port Trust (KPT) were last revised by this Authority vide Order No.TAMP/21/2010-KPT dated 25 March 2011. In the said Order, the lease rents for Kandla lands were approved for three quinquennium viz. July 1999 to 31 December 2003, 1 January 2004 to 31 December 2008 and for the period 1 January 2009 till 31 December 2013. The revised lease rentals approved by this Authority in the said Order were given retrospective effect. The validity of lease rent of Kandla lands was prescribed till 31 December 2013. The current proposal filed by the KPT is for revision of lease rent of Kandla Lands for categories A to G from the date of expiry of original validity i.e. from 1 January 2014.

- (ii). (a). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time vide clause 8 of the tariff policy guidelines issued by the Government in March 2005 as policy direction under Section 111 of the Major Port Trusts Act, 1963. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which came into effect from 2 January 2014. The said guidelines have been approved by the Union Cabinet. The KPT has filed its comprehensive proposal seeking approval of this Authority for revision in the rate structure of KPT Land i.e. Fixing of Reserve Price/Market Value for categories of land "A" to "G" following the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014.
- (b). Para 18 of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 issued by the Ministry of the Shipping has provided for factors for determination of Market value of port land. The methodology for determination of market value of the port land based on the five factors prescribed in para 18(a) of the Land Policy guidelines of 2014 is similar to the provisions contained in the Land Policy guidelines of 2010. The 2014 guidelines, however, recommends that normally the highest of the five factors for determination of the latest market valuation of land should be considered. If the latest market value of land is not chosen based on highest of five factors, then the reasons are to be recorded in writing. Clause 18(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived as percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 18(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Further, clause 18(c) of the Land Policy Guidelines for Major Ports 2014 requires the concerned Major Port trust to file a proposal to this Authority for fixing the market value of the land and this Authority is required to notify the market value of land. Thus, as per clause 18(c) of the revised Land Policy Guidelines, this Authority is required to notify the market value of the port lands.
- (c). In this regard, it is noteworthy that as per Section 49 (1) of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963 the mandate given to this Authority is to frame Scale of Rates (SOR) and prescribe statement of conditions for use of port land and properties belonging to the Major Port Trust. The earlier Land Policy guidelines of 2010 as well as of 2004 clearly mandated this Authority to determine the Scale of Rates of the lands of the Major Port Trust and not the market value of land. Accordingly, in the last tariff Order of March 2011, this Authority has approved lease rent (SOR) for Kandla lands. Bringing out the position in the statute, the Ministry of Shipping (MOS) has been requested vide our letter No.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 to consider suitable amendments in the Land Policy Guidelines of 2014 in line with the statute position. The response of the Ministry of Shipping is awaited. The above statute position was also brought to the notice of the KPT. The KPT in response has categorically stated that it seeks approval of this Authority for revision in the rate structure of KPT Lands i.e. Fixing of Reserve Price/Market Value for categories of land "A" to "G" as per the Clause No.18(c) of Land Policy Guidelines - 2014 for Major Ports. If a reference is drawn to the Clause 18 (b) of 2014 Land Policy Guidelines, the term "Reserve Price" connotes the meaning of Annual Lease Rent (SOR). It is thus seen that the KPT has sought approval of this Authority to notify both the Market value of land as well as the Reserve Price (SOR) for its Kandla lands.

As stated above, the term "Reserve Price" in para 18(b) of the Land Policy Guidelines of 2014 has been equated to the annual lease rent. Further, as per para 16.2(d) of the Land Policy Guidelines (though it relates to lease of land through tender-cum-auction methodology in a competitive bidding process) stipulates that the reserve price shall be worked out by the Land Allotment Committee (LAC) of the port, approved by the Board Trust and by this Authority. Thus, from an harmonious reading of the clauses 18(b), 18(c) and 16.2(d) of the land policy guidelines, it can be seen that the Authority is mandated to notify reserve price equated to annual lease rent as well as market value. The mandate to notify the reserve price is of course possible subject to the condition that the percentage to be applied on the market

value of land (which should not be less than 6%) is approved by the Port Trust Board as per the stipulation in clause 18(b) of the Land Policy guidelines of 2014.

So far as the proposal of the KPT is concerned, it is seen from the copy of minutes of the Board meeting of the KPT forwarded by the port, that the Board of Trustees of KPT has approved the market value of land. The Board has also approved the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land for G1 and G2 categories on 24 March 2014 and for other categories of land viz. A to F on 10 June 2014. That being so, as per the provisions of the Land Policy guidelines of 2014, this Authority proceeds ahead with the proposal of the KPT to notify both proposed market value of land and the Reserve Price in terms of annual lease rent.

- (iii). The Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCI) and Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) have questioned the jurisdiction of this Authority to fix the lease rent for letting of port trust lands outside the port limits. In their opinion, this Authority is primarily concerned with tariff concerning port operations and that rates approved by this Authority outside port limits are not binding on port trusts/Kandla Port Trust tenants/lessees.

In this context, the GCCI and HPCL have also drawn reference to a case filed by the Mumbai Port Trust (MBPT) in the Hon'ble High Court of Bombay challenging the tariff Order dated 15 March 2000 passed by this Authority setting out the legal position about the jurisdiction of this Authority in respect of framing Scale of Rates and statement of conditions for use of port properties. Citing the pending court case of MBPT where the Hon'ble High Court has granted stay which is not yet vacated, the GCCI and the HPCL have argued that this Authority does not have jurisdiction to fix/approve lease rents for Kandla lands belonging to KPT outside the port limits.

The contention of GCCI and HPCL is not in line with the statutory powers conferred on this Authority. In this regard, it is relevant here to state that under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, this Authority is empowered to frame the Scale of Rates and the Statement of Conditions for use of the following categories of property:

- (a) Property belonging to the Board or
- (b) Property in possession of the Board or
- (c) Property in occupation of the Board or
- (d) Property in any place within the limits of the port area or port approaches specified in the sub-section (a) to (d) of Section 49(1) of the MPT Act.

Thus, as per the statute, for purpose of framing Scale of Rates and Statement of Conditions of port lands, this Authority has jurisdiction relating to all the properties of a Major Port Trust wherever located i.e. irrespective of location inside the port limits or outside the port limits. In any case, we have not received any direction from the higher judicial forum extending the stay granted by Hon'ble Bombay High Court to other Major Port Trusts restraining this Authority to fix lease rentals for properties of Major Port Trusts lying outside the port limit.

- (iv) Before proceeding ahead with the analysis of the case, it is be stated that various lessees have filed Writ Petitions before the Hon'ble High Court of Gujarat mainly challenging the retrospective revision in the lease rents of Kandla lands last approved by this Authority vide its Order dated 25 March 2011, as brought out earlier.

The IFFCO has stated that aggrieved by the last tariff Order of this Authority dated 25 March 2011 it has filed a Special Civil Application (SCA) No.2607 of 2012 and 673 of 2014 in the Hon'ble High Court of Gujarat seeking for certain reliefs related to revision of rate structure.

The HPCL has stated that in view of SCA filed by it before the Hon'ble High Court of Gujarat at Ahmedabad challenging the rates approved in March 2011 Order, which is pending before the Court, fixation of new rates is not justified.

It is relevant here to state that the Hon'ble High Court has not granted any stay on the Order of this Authority dated 25 March 2011 in the Writ Petition/SCA(s) filed by lessees/users including IFFCO and HPCL. Further, the SCA/Writs Petitions filed by the HPCL, IFFCO and other lessees relate to the last revision of the Kandla Lands which had a validity period upto 31 December 2013. The current exercise in hand is for revision of rate structure of Kandla land beyond the expiry of its validity prescribed in the last tariff Order.

The current proposal has been filed by the KPT following the Land Policy guidelines of 2014 for the period from 1 January 2014 and onwards. As per the statute, this Authority is mandated to notify the rates and conditionalities for any property belonging to or in the possession or occupation of the concerned port trust. Further, clause 8 of the tariff policy guidelines issued by the Government in March 2005 also mandates this Authority is to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time for revision of lease rental of Major Port Trusts Lands. There is no direction or order from the Hon'ble Court of Gujarat in the Writ Petition/SCAs filed by various lessee on the last Order of March 2011 restraining this Authority to undertake the statutory obligation of fixing the lease rents of Kandla Lands for the period beyond the validity prescribed in the last Order i.e. beyond 31 December 2013.

- (v) (a) As per clause 18(a) read with clause 16.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 18(a). Accordingly, the KPT has reported that Land Valuation Committee (LVC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic as other members was constituted. An approved land valuer was also engaged by KPT for assessing the market value of the Kandla lands as per Clause 18 (a)(iv) of Land Policy Guidelines of 2014. The LVC after going through various aspects reported by the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 18(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014 has recommended the market value of the Kandla Land. Further, the proposal for fixing market value of land and reserve price in terms of annual lease rentals for Kandla Lands for the Categories "A" to "G" has also been approved by the Board of Trustees of KPT in its Board meeting held on 24 March 2014 (for category G) and on 10 June 2014 (for categories A to F) based on the recommendation of the LVC.

Thus, the proposal filed by the KPT which is supported with the copy each of the Valuation Report of the approved valuer, approved by the LVC constituted by the port recommending the market value of land and Reserve Price and which also has the approval of the KPT Board is found to be in compliance with the Land Policy guidelines of 2014 and, therefore, relied upon for disposing of this case.

- (b) As regards the submission made by the GCCI and Bharat Petroleum Corporation Ltd. (BPCL) that approved valuer appointed by the KPT is not professionally qualified nor experienced in carrying out the valuation of gigantic and huge chunk of land and that stakeholders have not been involved for finalisation of the valuer, the KPT has clarified that a Government approved land valuer was engaged by the KPT as per clause of 18(iv) of the land Policy Guidelines for assessing the market value of the Kandla land estate. The KPT has also confirmed that M/s.K.M. Thacker & Associate is a reputed Government approved Land Valuer engaged through E-Tender after fulfilling the criteria fixed by Tender Allotment Committee. As rightly stated by the KPT, the Land Policy guidelines of 2014 do not require the concerned port trust to consult the users for finalising the approved valuer or the lease rental proposal for that matter. In any case, the concerned stakeholders have been consulted by this Authority on the subject proposal along with copy of the valuation report and other relevant documents forwarded by KPT in accordance with the consultation process prescribed in the guidelines of 2005 giving them an opportunity to express their views in the joint hearing and furnish written comments on the proposal filed by KPT.

- (vi) (a) Para 18 (a) of the Land policy guidelines of January 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee will normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The Land Policy guidelines of 2014 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (b) When asked to furnish the market value of land assessed under all the options along with recommendations of the LVC in line with the provisions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014, the KPT has clarified that valuation of land is done as per the parameters provided under Clause No.18(a) (i) to (v) of Land Policy Guidelines-2014 and has further clarified the position as given below:
- (i) Since no Jantari Rate is available for Kandla lands, the market value of land of nearby village for land used for commercial purpose is considered.
 - (ii) The KPT has stated that as per the approved valuer there have been no transaction for most of the Land categories. Hence, stamp duty rates of adjoining lands have been adopted of nearby villages as a reference to arrive at the present valuation of Kandla land, after applying incremental factor of 5% per year. The incremental factor is as per the guidelines on Annual Statement of Rates (ASR) issued by the Government of Gujarat.
 - (iii) Highest accepted tender are available with reference to three plots relating to subcategories D2, D3 and D4 under category D as well as for lands in G1 category which has been considered as one of the factors for arriving at the valuation of land. Since auction rates for these plots related to year 2011, the market value of land as on 1 January 2014 is arrived after applying applicable annual escalation of 2% as per Land Policy Guidelines 2014.
 - (iv) Further, the port has engaged a Government approved valuer in February 2014 for undertaking valuation of Kandla Lands for all categories A to G and has also forwarded a copy of the Land valuation report submitted by the approved valuer in this regard.

The KPT has clarified that the valuer has derived land valuation from existing base rent for different categories by adopting Rate of Capitalization and Rate of Return. Rental method of valuation has been adopted, wherever rental details are available, particularly for "D" & "G" category. Existing Rates approved by this Authority have been adopted by following Capitalization method to arrive at the valuation of "E" category.

The approved valuer has assessed the land value for each categories of land on three basis viz. (a). land without reclamation and with infrastructure; (b). land with reclamation and with infrastructure; and (c). as and where basis. This is done for detailed assessment. But, since land is allotted or shall be allotted in future on "As and Where Basis", the land valuation on "As and Where Basis" are considered by the port while adopting this method of land valuation of approved valuer except for category "E" which is explained in subsequent paragraphs.

- (v) For the two categories viz. 'A' and 'G2', the land valuation as per the last option i.e. any other relevant factor has also been considered by the KPT for reasons stated by the port which is discussed in the subsequent paragraphs.

Thus, as per clarification furnished by the port, valuation of Kandla lands is done with reference to the five factors prescribed in the land policy guidelines. As per clause 18(a) of the Land Policy guidelines of 2014, the Kandla Port Trust has proposed market value of land based on the highest of the market value of land obtained for each of the categories.

- (vii) (a) Some of the organization bodies/lessees like GCCI, HPCL, etc., have raised objections on the market value of land and the reserve price proposed by the port. They are summarized below:
- (i) The Gujarat Chamber of Commerce and Industry (GCCI) has contended that it is not appropriate to apply the valuation of land done for free hold land to lease hold land.
 - (ii) Both the GCCI and HPCL have pointed out that valuation of land considered by KPT is based on the recent transactions 20 kms away which are not be relevant for Kandla Lands.
 - (iii) Drawing reference to the lease rent at the adjoining private port at Mundra ₹36 per sq. mtrs., a few users/lessees have requested for a similar lease rent for Kandla Land.
 - (iv) One of the major objections raised by the oil industry viz. HPCL, BPCL is that until the year 2013 the oil industry were categorized under C1. However, in current proposal a new category is created for oil terminal i.e. G 2. Such re-categorization is done without any scientific approach or logic and the increase works out very steep at 592%. They apprehend that with such a steep hike in lease rent will decline the port's business which may drift to other competing neighbouring ports.
- (b). In view of the objections raised by various lessees on the proposal of the KPT, the KPT was specially advised to relook at its proposal and file a revised proposal following the provisions of the land policy guidelines of 2014. While doing so, specific reference was drawn to Clause 18(a) of the Land Policy guidelines which stipulates that the LAC will normally take into account the highest of the five factors prescribed in the guidelines to recommend the latest market value of land. But, the said clause also allows an option to the LAC to choose a market value of land which need not be the highest of the five factors for reasons to be recorded in writing.
- (c) With reference to the point made by GCCI that it is not appropriate to apply the valuation of land done for free hold land to lease hold land, as clarified by the KPT, for free hold land, the land valuation is derived with reference to the adjoining land. However, as per the valuation report, for all the categories of land under "A" to "E", the market value of land as per the existing lease rental method is higher than valuation derived from freehold valuation of adjoining land. Hence, as per Land Policy guidelines of 2014 requiring to take highest of all the land valuation, the valuation of land derived for freehold land with reference to adjoining land is not finally reckoned with to propose the rate.

With reference to the point made by GCCI and HPCL that valuation of land considered based on the recent transactions relate to transaction 20 kms. away from the port lands which is not relevant, the KPT has considered the transaction of 20 kms. away land only to cross check the valuation derived from lease rent method and to create an additional option to arrive at most suitable and justified valuation. That

land valuation has not been finally adopted for proposing the market value of land/reserve price.

With reference to the observation that the lease rent of ₹36/- per sq. mtr. levied at the adjoining private port, it has to be recognised as rightly clarified by the KPT, that the rate revision of Kandla Lands is done following the provisions of the Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India. The reference to the rates levied by private port cannot be applied to its port. As also rightly stated by the KPT, the private ports do not come under the ambit of tariff regulation of this Authority as per the statute nor are they governed by the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping. Both the KPT and this Authority are governed by the Land Policy Guidelines of 2014 for fixation of market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent.

With reference to the objection raised by users about new sub categorisation G1 and G2 under category G, proposed in the current proposal as against a single category G in the last Order, the KPT has sought to clarify that the rates are to be fixed considering purpose also. So, all lessees, who have been allotted the land for 'Liquid Tanks' have been categorised under G-1 & G-2 categories irrespective of distance. The KPT has reported that C1 category has now been shifted as G-2 from 01.01.2014 as per the valuation report submitted by the approved valuer appointed for valuation of Kandla Land rates for tanks terminals. This categorisation has also been recommended by the LVC and has also been approved by the KPT Board.

- (d). While replying to the objection of the user organisation/lessees the KPT has sought to maintain the market value and reserve price as per its original proposal of June 2014. It has to be recognised that the Land Policy Guidelines of 2014 recommends normally valuation of land should be done based on the highest of the five factors. The proposal of June 2014 proposed to be maintained by the KPT is found to be in compliance with the Land Policy guidelines of 2014. The KPT has also confirmed that the Government approved Valuer in the valuation report has mentioned that the valuation of land has been carried out as per the scientific method, standard norms have been taken into consideration regarding the use of land, location advantage to the business community of the port, land values adjoining to the port Estate, general guidelines and current market trends, current land rates as per KPT, Government of Gujarat, Jantri value and private market survey etc. KPT has opined that considering all the parameters realistic approach of valuation is arrived at by the approved valuer. The said valuation report has been examined by LVC constituted by the KPT as per the provisions of the Land Policy Guidelines of 2014 and the LVC has recommended the market land of value and reserve price at 6% of market value of land in terms of annual lease rent for categories G1 and G2 on 10 March 2014 and for other categories 'A' to 'F' on 23 April 2014 to be considered for arriving at the reserve Price. Then based on the recommendation of the LVC, the Board of KPT has approved the market value and the Reserve Price in terms of annual lease rent of Kandla lands on 24 March 2014 and 10 June 2014. Since the proposal filed by the KPT complies with the stipulations in the Land Policy Guidelines of 2014, this Authority is bound to rely and go ahead with the proposal filed by the port.

- (viii). Market valuation for each category determined of land by the KPT is briefly discussed here under:

- (a) Category A:
The land value of this category assessed by the approved valuer on "as and where basis" is ₹2060 per sq. mtr. The KPT has proposed market value of land at a higher level of ₹3942/- per sq. mtr. based on the recommendation of LVC by proportionately increasing the land value so as to maintain the ratio of land valuation between the two categories viz. A and B1 at the level approved in the last tariff Order. On seeking clarification from the port for such proportionate adjustments done by the KPT and to confirm that the market value proposed for Category A is relevant and representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilisation, etc., the KPT has clarified that the value of land for Category A during the last

revision as on 1.1.2009 was ₹1840/- per sq. mtr. which was higher than the value of land at 'B1' at ₹1490/- per sq. mtr. The KPT has confirmed that considering all relevant factors, LVC has recommended the market value of land at ₹3942 per sq. mtr. after proportionate adjustment (i.e. $1840/1490 \times 3192$). The recommendation of the LVC has been also approved by its Board. Users/lessees have also not raised any pointed objection on this approach followed by the port. Hence, the market value of land as proposed by the KPT for this category is approved by this Authority.

- (b) Sub-categories D1, D2, D3 under main Category D:
The valuation of land proposed by KPT for D1, D2 and D3 sub-categories are reportedly based on the highest valuation of land based on the auction rate received in the year 2011 and duly escalated by 2%. The land value for these sub-categories of land proposed by the KPT is based on the recommendation of the LVC and approved of the KPT Board and hence same is approved.
- (c) Category E:
For this category, the market land value assessed by the approved valuer for "Land with Reclamation and with Infrastructure" has been considered at ₹5836/- per sq. mtr. It is seen that for all the other categories of land where the valuation of land as assessed by the approved valuer is proposed (except categories A, D1, D2, D3 and G), the KPT has relied upon valuation of the land given by the approved valuer on "as and where basis". When sought specific reasons for considering the valuation of land based on "land with reclamation and with infrastructure" in respect of category "E" alone, the KPT has clarified that land in this area comes within the docks area and is developed by the KPT. Hence, market value of land is recommended based on valuation of land with reclamation and with infrastructure developed by KPT. It is appropriate that land value relevant for reclaimed land with infrastructure is applied for the land developed by KPT inside docks. Keeping in view that the land value for this category is based on the recommendation of the LVC and approved by the KPT Board, the same is approved.
- (d) Sub-categories G1 and G2 under Category G:
- (i) In respect of Category G1, the value of land proposed by the KPT is ₹15086.13 per sq. mtr. considering the highest rate received during auction of 2011 and after 2% escalation every year to arrive at the land valuation as on 1 January 2014.
 - (ii) In respect of Category G-2, the market value of land assessed by the approved valuer for land without reclamation and with infrastructure at ₹8170/- per sq. mtr. is proportionately scaled upwards with reference to valuation of land recommended by LVC for 'G1' category. (i.e. the market value of land for G1 recommended by LVC/market value of G1 assessed by the approved valuer * market value of land for G2 assessed by the approved valuer = $15086.13/12375 \times 8170$). Accordingly, the market value of land for G2 proposed by KPT is ₹9,959.89 per sq. mtr.
 - (iii) As regards these sub-categories, it is relevant here to state that in the schedule of lease rents for Kandla lands approved by this Authority in the last Order of March 2011, the lease rent was approved for category G which reportedly covered lands of Liquid Storage Tanks situated at Old Kandla [between Railway siding and leading to M/s. IFFCO and M/s. IOCL (LPG)]. In the current proposal, the KPT, based on the valuation report of the approved valuer, has proposed two sub categories G1 and G2 under the main category G relating to land for liquid storage tanks. Sub category G1 is for lands situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek and subcategory G2 lands pertaining to lands from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.

In this context as brought out earlier, the oil industry has raised objection that as per the proposed re-categorisation G into G1 and G2, the oil industry is

impacted with steep hike of 592%. This is because until the year 2013, IOCL, BPCL and HPCL were being categorized under C1 (plots abutting the main road in the land beyond half a mile from the bank of the creek). However, as per current proposal they are categorised under the new category created for oil terminal i.e. G 2. For category C1, the lease rent approved by this Authority in the last tariff Order applicable from 1 January 2009 is ₹80.40 per sq. metre (lease rent on 31.12.2013 after applying applicable escalation factor is ₹87.02 per sq. metre i.e. $80.40 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02$). It is relevant here to state that the Reserve price in terms of annual lease rent proposed by the KPT applying 6% on the market value of land for category 'C' is ₹108 per sq. mtr. Whereas, the Reserve price in terms of annual lease rent for the new subcategory G2 for IOCL, BPCL and HPCL is ₹597.59 per sq. mtr. Hence, the impact of the proposed increase works out to 586% in comparison to the lease rent being paid under category 'C1' until 31 December 2013.

- (iv) With reference to the objections raised by the oil industry for their recategorisation, the KPT has stated that as per Land Policy Guidelines 2014, the rates are to be fixed considering purpose also. But, no such provision linking rates to the purpose of the land to which in it is put to use appears to have been prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. However, the approach adopted by KPT to consider all the lessees, who have been allotted the land for 'Liquid Tanks' under G-2 category irrespective of distance is seen to be appropriate, as brought out below. The said categorisation of land is based on the valuation report given by the Government approved Land Valuer and that the land categorization is reportedly done in a scientific and methodical manner which has also been recommended by the LVC and approved by its Board. On perusing the land valuation report, it is seen that the land valuer has justified the reasons for categorising the land as G1 and G2. The main factors, amongst others, i.e. distance of land from jetty which impacts various factors are seen to have been considered in the valuation report. The Natki Creek is decided as the divider point between G1 and G2 category of land and a lower market value of land for G2 is assessed in comparison to value of land for G1. The market value of land for G1 and G2 considered by the LVC based on the various factors and recommended by the LVC is tabulated below for ease of reference though it is already brought out in earlier paragraphs bringing out the factual position:

(₹ per sq. mtr.)

Sr. No.	Description	Market value of land for G1 category	Market value of land for G2 category
(a)	State Govt. Ready Reckoner (No rate for Kandla Port Lands are available. These rates are of surrounding villages of Kidana, Mithirohar)	₹1050/- per sq. mtr.	₹1050/- per sq. mtr (*)
(b)	Highest rate of actual relevant transactions	No Transactions in last 3 years	No Transactions in last 3 years
(c)	Highest accepted tender-cum-auction rates for similar transactions received in the year 2011 for G1 category ₹14216 per sq. mtr. with 2% escalation per year $(14216 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02) = ₹15086.13$ per sq. mtr.	15,086.13	Nil
(d)	Rate arrived by approved valuer appointed by the Board	₹12,375/-	8170/-
(e)	Any other factors: The Board vide Resolution no. 74 dated 16 July 2013 approved weighted average rate of ₹10,523.18 per sq. mtrs. with 2% escalations every year.	₹10,523,	9959.89 (derived based on valuation of land recommended for G1) [i.e. $15086.13/12,375 \times 8,170$]
(f)	Market value of land proposed by the KPT based on the recommendation of the LVC and approved by its Board in the current proposal	15,086.13	9959.89

[() Though the report or LVC and the proposal of the Port shows the valuation of land for G2 at 1050 per sq. mtr., it is seen that at page 81 of the valuation report for this category of land, valuation of land based on Jantri rates is arrived at ₹1581 per sq. mtr.]*

- (v) It is relevant here to state that for category G2, the steep increase cited by the oil industry arises mainly on account of categorisation of land by the KPT from C1 to G2. GCCI has also stated that the categorisation of land is not scientific and methodological manner and it done arbitrarily by the KPT. In this context it is relevant here to state that Para 13 of the Land Policy Guidelines of 2014 requires the Major Port Trusts to have a land use plan for the entire land further requiring to review the land use plan atleast once in every five years. Para 14 of the land policy guidelines stipulates that land can be allotted on the basis of the approved land use plan/zoning. Categorisation of the Port Trust Land and its allotments is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority. The port has certified that Land leased (Category Wise) is as per Port Land Use Plan. This Authority does not have any mandate to categorize the lands of the Major Port Trusts which is solely under the domain of the concerned Major Port Trusts as per Land Policy Guidelines of 2014. The lease rental approved by this Authority for categories A to G during the last tariff Order of March, 2011 was also completely based on the proposal of the Port Trust. The KPT has confirmed that the market value of the land proposed for G2 is a realistic value and is representative enough in terms of layout, facilities, development, proximity, its commercial utilization, etc.

Relying on the clarification furnished by KPT and recognising that the market value of land proposed for sub-categories G1 and G2 is based on the recommendation of the LVC and approved by the KPT Board and also in view of the clarification furnished by the KPT, explaining the basis for categorisation, this Authority relied on the decision of the KPT and approves the market value of land as proposed by the KPT.

- (vi) As regards the weighted average rate of ₹10,523.18 per sq. mtr. with 2% escalation every year informed to the Ministry of Shipping, the KPT has clarified that the current proposal filed by it for market value of ₹15086.13 per sq. mtr. will not in any way conflict with the land valuation reportedly communicated by the KPT to Ministry. This Authority relied on the position clarified by the KPT. By way of abundant caution, this Authority will like to advise the KPT to abide by the specific direction of the Supreme Court/Ministry, if any, on the related matter.
- (e) Other categories/sub categories
Apart from the categories/subcategories of land viz. A, D1, D2, D3, E and G, discussed above, for the other sub categories of land viz. B1, B2, C1, C2, D4, D5, F1 and F2, under category B, C, D and F the KPT has proposed market value of land as recommended by the LVC based on the market value of land assessed by the Government approved valuer on "as and where basis"

As regards subcategory D4, a discrepancy was observed in the market valuation of land given in the valuation report by approved valuer for "as is where is basis" at ₹2131 per sq. mtr. vis-à-vis the valuation of land in minutes of the meeting of the LVC dated 23 April, 2014 under this method at ₹2025 per sq. mtr. The KPT has clarified that the land valuation as given in the valuation report at ₹2131 per sq. mtr. is the correct value and has requested to consider the correct market value of land for D4 category at ₹2131 per sq. mtr. instead of ₹2025 per sq. mtr. mentioned in its proposal. The mismatch observed apparently seems to arise from some typographical error. Based on of the clarification furnished by the KPT, the correct market value of D4 land at ₹2131 per sq. mtr. is considered with consequent modification in the reserve price as well.

This Authority, therefore, approves the market value of land as proposed by the port for all the categories of land subject to correction in the market value of land for subcategory D4.

A comparative statement of market value of land based on the various factors furnished by the port, market value of land proposed by the port and the market value of land approved by this Authority is attached as **Annex - I**.

- (ix) As already stated earlier, the proposal of the KPT seeks approval of the market value of land and the reserve price. Clause 18 (b) of the land policy guidelines stipulates that the percentage to be applied on the market value of land subject to a minimum cap of 6% is to be fixed by the Port Trust Board. As stated earlier, the Board of Trustees of the KPT has approved the market value of land as well as the reserve price in terms of annual lease rent applying 6% on the market value of land in its meetings dated 24 March, 2014 (for subcategories G1 and G2) and 10 June, 2014 (for other categories of land A to F). Since the proposal of the KPT, complies with the said provision stipulated in clause 18(b) of the land policy guidelines, and in view of statutory position to authorise the KPT to apply the lease rent, this Authority approves the market value of land and reserve price in terms of annual lease rent of the KPT as proposed by the KPT.
- (x) Subject to above analysis, a comparative position of the market value of land considered by this Authority in the last tariff Order of March, 2011 for arriving at lease rent as of 1 January, 2009, lease rent approved as of 1 January, 2009, escalated lease rental applicable as on 31 December, 2013, the market value of land and the reserve price in terms of annual lease rent as on 1 January, 2014 as proposed by the KPT and approved by this Authority along with impact of increase in terms of percentage is tabulated below:

(in ₹ per sq. mtr.)

Category	Description of Category	Market value of land and lease rent approved in the last tariff Order of 25 March 2011 and indexed lease rent as on 31.12.2013			Market value of land and Reserve Price in terms of annual lease rent proposed by KPT and approved by this Authority w.e.f. 01.01.14		Percentage increase over lease rent as on 31.12.2013
		Market value of land considered in the last tariff Order to arrive at lease rent	Lease Rent per Sq. Mtrs. per annum as on 1.1.2009	Indexed lease rent as on 31.12.2013 taking 2% escalation p.a. (***)	Market value of land	Reserve Price in terms of annual lease rent at 6% of the market value of land	
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Land having water front and up to half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	1840	110.4	119.50	3942	236.5	97.91%
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front						
B1	Plots abutting on main road	1490	89.4	96.77	3192	191.5	97.89%
B2	Plots situated on internal roads	1340	80.4	87.03	2873	172.4	98.09%
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek			0			
C1	Plots abutting on main road	1340	80.4	87.03	1800	108	24.09%
C2	Other plots	1080	64.8	70.14	1500	90	28.31%
D	Land outside the bunder area and outside the west						

	gate both on north as well as on the south of National Highway						
D1	Plots directly abutting on NH-8A	1670	100.2	108.46	3298	197.9	82.46%
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	1490	89.4	96.77	2153	129.2	33.51%
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	1420	85.2	93.22	3089	185.3	98.78%
D4	Plots abutting to KK road near zero point and Railway crossing, 25 acres plot and other plots	-	-	-	2131	127.86	37.16%
D5	Valuation of land to west gate of NH8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure.	-	-	-	2565	153.9	65.09%
E	Land within the docks	3010	180.6	195.49	5836	350.2	79.14%
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line						
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	1670	100.2	108.46	3430	205.8	89.74%
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	1580	94.8	102.61	6720	403.2	292.44%
G	Land of Liquid Storage Tanks situated at old kandla between Railway siding and leading to M/s. IFFCO and M/s. IOCO (LPG)- (Description in last tariff order)	7380	442.8	479.30	Two sub-categories G1 and G2		
	Land of Liquid Storage Tank (Description in the current proposal)	-	-	-			
G-I	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	No such sub-categories in the last Order.			15086	905.2	88.86% with reference to the rate of G of the last Order
G-II	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	No such sub-categories in the last Order.			9960	597.6	24.68% with reference to the rate of G of the last Order

(***) *The port has indexed the lease rent as on 1 January, 2014. Since the original validity of the lease rent last approved by this Authority is valid till 31 December 2013, the indexed lease rent furnished by the KPT is suitably corrected and reflected as on 31 December, 2013.*

From the above table, it is seen that except for category of land F2, the increase in the reserve price in terms of annual lease rent as on 1 January, 2014 in comparison to the lease rent as on 31 December, 2013 is in the range of 24.09% to 98.78%. For the land in category F2 the increase in reserve price in terms of lease rent as on 1 January, 2014 works out to 292.44% in comparison to the lease rent as on 31 December, 2013. The reason for steep

increase in the lease rent in this category of land is not explained by the KPT. Incidentally, there has not been any pointed objection raised by any users/lessees on the market value and reserve price proposed for this category of land.

- (xi) At the joint hearing, Food Corporation of India (FCI) have made a request for prescription of separate concessional lease rent structure for Government organisations citing that land policy guidelines of 2014 allow allotment of land on concessional rate to Government organisation. The KPT has not proposed any concessional rate for FCI. With reference to the request of FCI, it is relevant to state that clause 16.2.(h) of the land policy guidelines of 2014, envisages concession in lease rent upto 50% to security agencies and Government departments and upto 75% to government departments which are essential to the core functioning of the port like Customs, electricity department, health department and for core security functions with the approval of the Board of the concerned Port Trust. The Land Policy guidelines of 2014 does not prescribe any concessional lease rent to Government organisation involved in commercial activities. In any case, it is for Port Trust Board to decide whether the request of the FCI falls within the stipulation contained in the Land Policy Guidelines and on the quantum of concession to be allowed for reasons to be recorded in writing subject to the ceiling level prescribed therein.
- (xii) As per clause 18(c) of the land policy guidelines of 2014, the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which should not be less than 2%. In the instant case, the Board of Trustees of the KPT vide its resolution dated 10 June, 2014 while approving the market value of land and lease rent at 6% has also approved annual escalation of 2% with a provision to reset the annual escalation percentage after five years. In this context, the KPT has proposed a note under the schedule stating that the rates prescribed shall bear an escalation factor of 2% every year. Since the annual escalation rate of 2% is approved by the KPT Board as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the note proposed by the KPT on annual escalation factor is prescribed in the schedule of rate structure for Kandla Lands with slight modification in the wordings. Since the KPT has sought approval of market value of land and reserve price in terms of annual lease rent, the proposed note is slightly modified to state that the reserve price in terms of annual lease rent shall bear an escalation factor of 2% every year.
- (xiii) The KPT has not proposed any other conditionalities to govern application of Reserve price in terms of annual lease rent except the note proposed on annual escalation factor of 2%. When advised the port in this regard, the KPT has stated that even the earlier schedule of lease rent approved by this Authority does not contain any other conditionalities except for escalation clause. Since the KPT has not proposed any terms and conditions, a suitable note is incorporated stating that all terms and conditions governing the Market value of land/Reserve price in terms of lease rent/license fee shall be as per the land policy guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping in the Government of India. A similar note is prescribed in the earlier rent schedule in KPT as well as in case of lease rent schedule of other Major Port Trusts referring to the applicable land policy guidelines in their respective cases.
- (xiv) (a) The proposal of the KPT seeks approval of market value of land and reserve price in terms of annual lease rent with retrospective effect from 1 January, 2014 for the quinquennium 1 January, 2014 till 31 December, 2018. There have not been any pointed objection from users in this regard as such during the current revision. As stated in the earlier paragraphs bringing out the factual position, various users/lessees have filed SCA(s)/Writ Petitions before the Hon'ble High Court of Gujarat mainly challenging the retrospective revision in the lease rents approved by this Authority vide its earlier Order dated 25 March 2011 which covered three quinquenniums viz. July, 1999 to 31 December, 2003, 1 January, 2004 to 31 December, 2008 and for the period 1 January, 2009 till 31 December, 2013. The Hon'ble High Court has not stayed the Order of this Authority dated 25 March, 2011.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. It is admitted that ordinarily as per clause 3.2.8. of the 2005 guidelines, the Scale of Rates approved by this Authority is given prospective effect. It is, however, relevant to mention here that for fixation of lease rent, as per Clause 8 of the 2005 guidelines, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. This

Authority in the last tariff Order approved on 25 March, 2011 has prescribed the validity of the lease rent for five years. This Authority even while extending the lease rent of the Kandla Lands for the period beyond the expiry has made it clear that lease rentals to be fixed by this Authority for the KPT lands based on the proposal filed by the KPT will have retrospective effect from 1 January, 2014. Thus, it cannot be denied that the position that the lease rentals for the lands of KPT will be reviewed after expiry of five years i.e. 1 January, 2014 is in the knowledge of all the stakeholders.

The KPT was requested to confirm whether the lease agreements with the lessee/licensees contain a clause allowing for retrospective revision of rental. The KPT has clarified that an undertaking is taken from lessees containing conditions allowing retrospective revision.

In view of the position brought out above, this Authority approves the proposal of the KPT seeking retrospective revision of market value of land and reserve price in terms of annual lease rent with effect from 1 January, 2014 even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates.

In fact, it is relevant here to mention that this approach is being followed not only in the case of the KPT but also in the other Major Port Trusts for which lease rent was approved by this Authority earlier under the then existing guidelines. In the case of the Visakhapatnam Port Trust, the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November, 2009 for the two quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 was given retrospective effect from 1 April, 1998 and 1 April, 2003 for the two quinquennium respectively as proposed by the VPT following the applicable land policy guidelines. Subsequent revision in the lease rent of the VPT lands approved vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 19 June, 2012 was also given retrospective effect from 1 April, 2008 as proposed by the VPT. The lease rental approved in the case of New Mangalore Port Trust vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June, 2010 was also given retrospective effect from 20 February, 2007. It is relevant here to mention that the said Order of the NMPT was challenged by some users/lessees in the High Court of Karnataka mainly in view of retrospective effect given by this Authority. The Hon'ble High Court vide their judgment dated 28 June, 2013 has dismissed all the Writ Petitions filed by the users/lessees in this matter and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision and has also upheld the demand made by the NMPT based on the Order of this Authority for revised lease rentals with retrospective effect. This Authority has recently vide Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May, 2014 in the case of NMPT accorded retrospective revision of lease rent based on the proposal of the port trust. With reference to revision of lease rent of V.O. Chidambaranar Port Trust approved by this Authority vide its Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April, 2014, which is under litigation with regard to some issues including retrospective revision given to revised rates, the Hon'ble High Court of Madras has granted interim stay to the extent of retrospective revision of rates which is being challenged by the Authority.

- (b). It is also made abundantly clear that the market value of land and reserve price in terms of annual lease rent for Kandla Lands approved by this Authority with retrospective effect from 1 January, 2014 will be made applicable in case of the existing lessees/licensees subject to provision for periodic revision of rates agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal/allotment only if the respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rentals during the currency of the lease period.
- (xv). The land policy guidelines of 2014 does not stipulate any provision relating to periodicity of revision of the lease rent of the Port Trusts lands. It is relevant here to mention that clause 6.3.(1)(d) of the Land Policy of the 2010, as well as clause 5.3(I)(d) of Land Policy guidelines of 2004 stipulate that the SOR will be revised every five years. It has to be recognised the market value of port lands under the various options prescribed under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 may undergo a change. In order to ensure that the lease rental/license fee to be collected by Major Port Trusts under Land Policy guidelines of 2014 reflect the updated market value every five years, the MOS has been requested vide our letter

dated 18 March, 2014 to incorporate a provision prescribing revision of the Scale of Rates of port lands every five years in line with the prescription available in the Land Policy of 2004 as well as Land Policy Guidelines of 2010. Response of the MOS is awaited. When the above position was brought to the attention of the KPT, the port has proposed the cycle of proposed rate structure for Kandla Lands for the period of five years from 1 January, 2014 to 31 December, 2018, with approved escalation per year. That being so, a note is introduced in the schedule to state that the Market value/Reserve Price shall be applicable with effect from 1 January, 2014 till 31 December, 2018 as proposed by the KPT.

12.1. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the schedule of Market value of land and Reserve Price in terms of lease rent for lease of Kandla lands belonging to the KPT attached as **Annex - II**.

12.2. The schedule of rate structure approved for Kandla lands will be effective from 1 January, 2014 and will remain valid till 31 December, 2018.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.III/4/Exty./143/2014]

Annex - I

Comparative Statement of Market Value of Kandla lands as proposed by KPT and approved by the Authority

(₹ per sq. mtr.)

Category	Description of Category	Market Value of Land of Kandla lands							Market value of land as on 1.1.2014 Approved by the Authority
		Jantri Rate (Gujarat Government)	Transaction registered in last 3 years	Recent Auction Rates	Rates received from valuer as on 01.01.2014		Market Value of Land on 1.1.2014 recommended by Land Valuation Committee for arriving at lease rental		
					Land Without Reclamation & with Infrastructure for Land of Kandla	Land With Reclamation & with Infrastructure for Land of Kandla	As and where basis of Land situated at Kandla		
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	No Jantari Rate available for Kandla. However, the rate is 1050.00 m2 of nearby village for land for commercial purpose	No transaction since last three years	--	2575.00	3350.00	2060.00	3942.00	3942.00
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front								
B1	Plots abutting on main road			--	3648.00	4560.00	3192.00	3192.00	3192.00
B2	Plots situated on internal roads			--	3283.00	4140.00	2873.00	2873.00	2873.00
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek								
C1	Plots abutting on main road			--	2500.00	3520.00	1800.00	1800.00	1800.00
C2	Other plots			--	2200.00	3000.00	1500.00	1500.00	1500.00
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway								
D1	Plots directly abutting on NH-8A			3298.00 m2	Valuer has decided category in five parts as under: D1-2368 m2 D2-2131 m2 D3-2368 m2 D4-2250 m2 D5-2850 m2	Valuer has decided category in five parts as under: D1-3080 m2 D2-2770 m2 D3-3080 m2 D4-2925 m2 D5-3705 m2	Valuer has decided category in five parts as under: D1-2131 m2 D2-1920 m2 D3-2131 m2	3298.00	3298.00

							D4-2025 m2 D5- 2565 m2		
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A			2153.00 m2			1920	2153.00	2153.00
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A			3089.00 m2			2131	3089.00	3089.00
D4	Plots abutting to KK Road near zero point and Railway crossing						2025	2025.00	2131.00*
D5	Valuation of land to the west gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with reclamation						2565	2565.00	2565.00
E	Land within the docks			--	5336.00	5836.00	3080.00	5836.00	5836.00
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line								
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station			--	3920.00	4900.00	3430.00	3430.00	3430.00
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station			--	7680.00	9600.00	6720.00	6720.00	6720.00
G	Land of Liquid Storage Tanks								
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	1050	No transaction since last three years	14216	12375.00	14850.00	11138.00	15086.13	15086.13
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	1050	No transaction since last three years	----	8170.00	9804.00	7353.00	9959.89	9959.89

* The Market value of land D4 sub-category has been corrected to ₹2131 per sq. mtr. as pointed by KPT vide its letter dated 17.9.2014.

Annex - II

Schedule of Market Value of land and reserve price for Kandla lands of Kandla Port Trust (KPT)

(₹ per sq. mtr.)

Sr. No.	Description of category	Market Value of land on 1.1.2014	Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 1.1.2014
A	Land having water front and upto half mile from the shore i.e. the west bank of Kandla creek	3942.00	236.52
B	Land within half mile from the bank of the creek and having no water front		
B1	Plots abutting on main road	3192.00	191.52
B2	Plots situated on internal roads	2873.00	172.38
C	Land beyond half a mile from the bank of the creek		
C1	Plots abutting on main road	1800.00	108.00
C2	Other plots	1500.00	90.00
D	Land outside the bunder area and outside the west gate both on north as well as on the south of National Highway		
D1	Plots directly abutting on NH-8A	3298.00	197.88
D2	Plots abutting on 1st 30 meter road parallel to NH-8A	2153.00	129.18
D3	Plots abutting on 2nd 30 meter road parallel to NH-8A	3089.00	185.34
D4	Plots abutting to KK road near zero point and Railway crossing, 25 acres plots and other plots	2131.00	127.86
D5	Valuation of land to the West Gate of NH-8A towards salt works of land without reclamation but with infrastructure	2565.00	153.90
E	Land within the docks	5836.00	350.16
F	Land west of Railway siding leading to Kandla Free Trade Zone and up to crossing of Railway line		
F1	Plots situated on SEZ side from Kandla Railway Station	3430.00	205.80
F2	Plots situated on Ahmedabad side from Kandla Railway Station	6720.00	403.20

Sr. No.	Description of category	Market Value of land on 1.1.2014	Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 1.1.2014
G	Land of Liquid Storage Tanks		
G1	Land situated from Eastern Bank of Kandla Creek to Western Bank of Nakti Creek	15086.13	905.17
G2	Land from West side of Nakti Creek to Kharirohar having existing Oil Terminals of IOCL, HPCL and BPCL.	9959.89	597.59

NOTE:

- (i) The market value/reserve price prescribed above will be effective from 1 January, 2014 and remain valid till 31 December, 2018.
- (ii) The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.
- (iii) The other conditions governing the lease rental/license fee shall be as per the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.